



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 9 de agosto de 2017

ACTIVIDAD INMOBILIARIA MERCADO DE ALQUILERES ENERO – MARZO 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	
Mar-15	11.848	4.000	11.500	60.000	1.431
Abr-15	11.853	3.500	11.500	42.000	1.411
May-15	11.817	2.400	11.000	40.000	1.353
Jun-15	12.227	3.700	12.000	40.000	1.392
Jul-15	12.241	3.000	11.900	38.000	1.439
Ago-15	12.148	1.000	11.500	47.000	1.219
Set-15	12.519	2.900	12.000	340.000	1.430
Oct-15	12.563	3.500	12.000	77.750	1.405
Nov-15	12.393	2.900	12.000	89.665	1.358
Dic-15	12.449	3.000	12.000	55.000	1.516
Ene-16	12.598	5.000	12.000	63.000	1.107
Feb-16	12.675	4.500	12.000	42.000	1.273
Mar-16	12.881	3.500	12.500	86.868	1.458

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

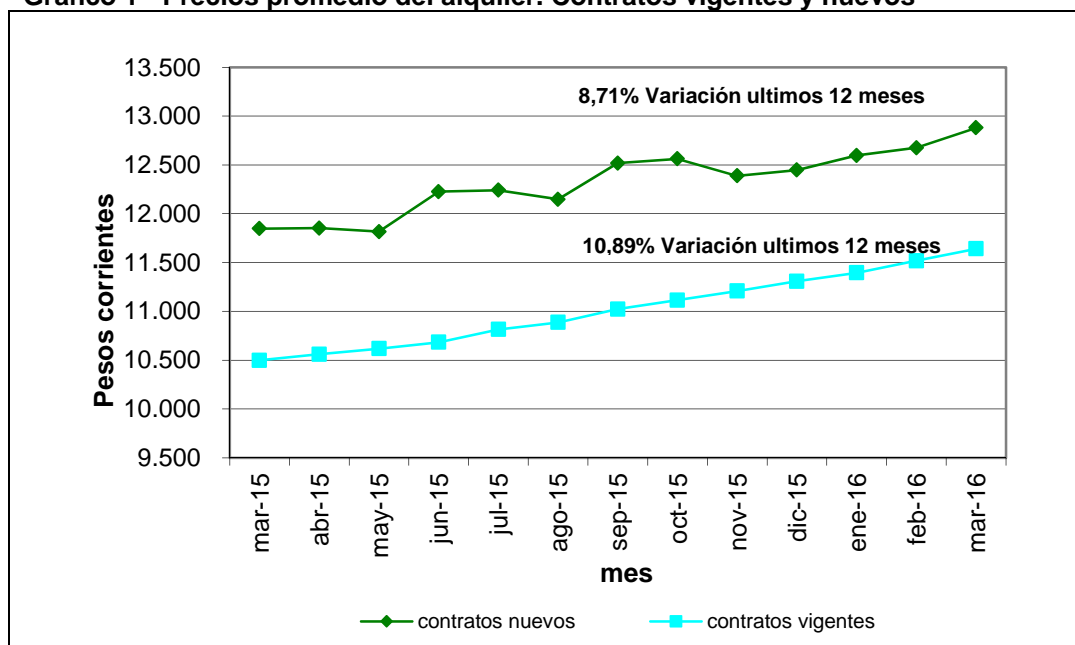
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Mar-15	11.848	11.724	10.620	12.047	11,32	3,50
Abr-15	11.853	12.117	10.500	11.988	10,33	8,77
May-15	11.817	12.463	10.056	11.839	9,10	0,64
Jun-15	12.227	12.572	10.938	12.301	11,26	2,52
Jul-15	12.241	12.864	10.395	12.346	10,92	1,74
Ago-15	12.148	12.794	10.445	12.273	9,80	0,28
Set-15	12.519	13.903	10.076	12.443	13,26	3,77
Oct-15	12.563	12.834	10.763	12.720	12,28	2,86
Nov-15	12.393	13.649	11.263	12.230	8,10	-1,24
Dic-15	12.449	13.140	10.927	12.492	7,66	-1,62
Ene-16	12.598	13.304	10.924	12.614	7,14	-2,32
Feb-16	12.675	13.015	10.506	12.843	6,42	-3,45
Mar-16	12.881	13.303	11.404	12.890	8,71	-1,70

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

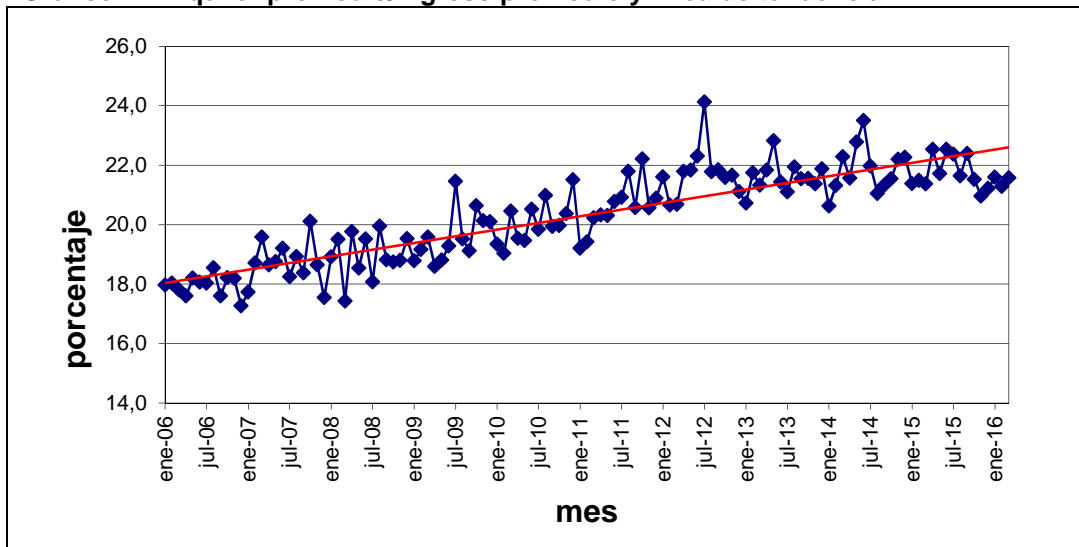


FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

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 marzo 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.

ENERO 2016

En el cuadro 1 se presentan algunas medidas descriptivas de los precios promedio de los contratos de alquiler vigentes, destacándose que el valor promedio de los alquileres cubiertos por estos registros se ubica en 11.395 pesos uruguayos a precios de enero 2016.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	11.395	10.755	58.528	100,00
Casa	11.439	10.389	11.539	19,72
Edificio de Renta (1)	9.442	9.093	7.924	13,54
Propiedad Horizontal	11.778	11.293	39.065	66,75

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 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	11.395	10.755	58.528	100,00
Cordón	12.809	12.467	4.085	6,98
Unión	11.006	10.326	2.991	5,11
Pocitos	15.278	14.652	2.742	4,68
Centro	12.388	12.000	2.355	4,02
Buceo	12.807	12.373	2.297	3,92
Pque.Battle, V.Dolores	13.424	12.953	2.104	3,59
Tres Cruces	13.537	12.980	1.614	2,76
Aguada	11.678	11.432	1.458	2,49
Ciudad Vieja	10.908	10.305	1.325	2,26
Villa Muñoz, Retiro	10.652	10.247	1.269	2,17
Villa Española	9.253	9.000	1.258	2,15
Larrañaga	12.456	12.000	1.257	2,15
Merc.Modelo y Bolívar	11.307	10.805	1.240	2,12
Belvedere	9.783	9.527	1.190	2,03
Brazo Oriental	11.404	10.727	1.169	2,00
Cerrito	9.307	8.997	1.132	1,93
Capurro, Bella Vista	11.469	10.617	1.127	1,93
Malvín	15.453	15.000	1.098	1,88
La Teja	9.384	9.089	1.073	1,83

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Reducto	11.026	10.299	1.067	1,82
Aires Puros	11.708	11.453	1.062	1,81
Barrio Sur	12.198	12.000	1.048	1,79
Cerro	8.799	8.500	1.023	1,75
Figurita	11.371	10.913	946	1,62
La Comercial	11.889	11.411	943	1,61
Prado, Nueva Savona	12.576	11.580	943	1,61
Maroñas, P.Guaraní	9.190	8.825	937	1,60
Peñarol, Lavalleja	8.980	8.673	934	1,60
Flor de Maroñas	8.719	8.500	895	1,53
Castro, Castellanos	9.501	9.188	882	1,51
La Blanqueada	13.485	13.023	853	1,46
Palermo	12.892	12.899	832	1,42
Las Acacias	7.975	7.725	765	1,31
Sayago	10.980	10.132	762	1,30
Jardines del Hipódromo	7.746	7.500	746	1,27
Parque Rodó	14.582	14.000	706	1,21
Piedras Blancas	8.070	7.788	672	1,15
Jacinto Vera	11.976	11.353	650	1,11
Ituzaingó	8.549	8.200	650	1,11
Punta Carretas	16.337	15.400	629	1,07
Atahualpa	11.443	10.975	568	0,97
Colón centro y noroeste	9.608	9.274	564	0,96
Manga	7.506	7.081	556	0,95
Nuevo Paris	8.028	7.720	544	0,93
Paso de las Duranas	11.428	10.609	536	0,92
Malvín Norte	9.678	9.581	498	0,85
Las Canteras	10.121	9.691	483	0,83
Tres Ombues, P. Victoria	8.098	8.100	451	0,77
Punta Rieles, Bell.Italia	7.878	7.500	412	0,70
Conciliación	8.641	8.582	390	0,67
Colón sureste, Abayubá	9.394	9.000	372	0,64
Lezica, Melilla	9.073	8.886	285	0,49
Paso de la Arena	7.959	8.000	254	0,43
Área rural	8.229	8.000	252	0,43
Casavalle	6.906	6.500	225	0,38
La Paloma, Tomkinson	7.142	7.000	199	0,34
Carrasco Norte	13.502	12.070	176	0,30
Punta Gorda	20.599	19.012	136	0,23
Villa García	8.195	8.000	130	0,22
Manga, Toledo Chico	7.318	7.297	111	0,19
Otros Barrios con menos de 100 casos			170	0,29
Sin ubicar en barrios	11.282	11.308	487	0,83

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 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.259	12.000	16.764	100,00
Cordón	13.251	13.000	1.292	7,71
Pocitos	15.790	15.000	803	4,79
Unión	11.807	11.124	787	4,69
Centro	12.787	12.950	720	4,29
Buceo	13.561	13.500	649	3,87
Pque.Battle, V.Dolores	14.149	13.500	634	3,78
Tres Cruces	14.303	13.419	541	3,23
Aguada	12.664	12.500	424	2,53
Ciudad Vieja	11.544	11.000	348	2,08
Capurro, Bella Vista	12.124	11.200	337	2,01
Larrañaga	12.981	12.500	333	1,99
Villa Española	10.196	9.500	329	1,96
Malvín	16.267	15.200	322	1,92
Merc.Modelo y Bolívar	12.322	12.000	317	1,89
Barrio Sur	12.954	12.963	316	1,88
Villa Muñoz, Retiro	11.620	11.500	314	1,87
Cerro	10.023	9.500	309	1,84
Cerrito	10.055	9.500	309	1,84
Aires Puros	12.689	12.500	308	1,84
Belvedere	10.840	10.550	298	1,78
La Teja	10.383	10.000	296	1,77
La Comercial	13.253	13.000	293	1,75

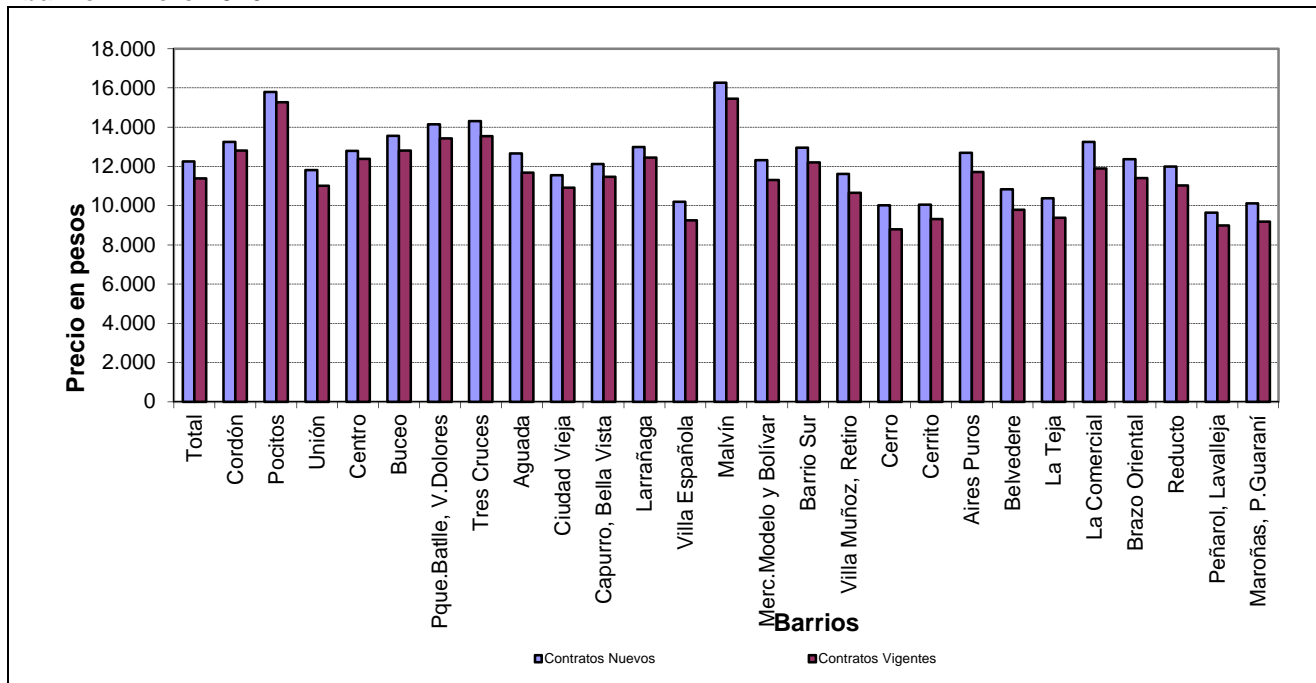
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Brazo Oriental	12.369	12.000	287	1,71
Reducto	11.989	11.000	285	1,70
Peñarol, Lavalleja	9.645	9.404	264	1,57
Maroñas, P.Guaraní	10.111	9.550	250	1,49
La Blanqueada	14.368	14.000	248	1,48
Prado, Nueva Savona	13.438	12.650	248	1,48
Flor de Maroñas	9.795	9.300	245	1,46
Parque Rodó	15.329	14.500	234	1,40
Palermo	13.563	13.500	233	1,39
Castro, Castellanos	10.510	10.000	231	1,38
Sayago	11.809	11.000	224	1,34
Figurita	12.163	12.000	224	1,34
Jardines del Hipódromo	8.750	8.000	211	1,26
Piedras Blancas	9.167	8.500	209	1,25
Punta Carretas	16.362	15.500	202	1,20
Las Acacias	9.106	8.500	200	1,19
Ituzaingó	9.622	9.290	191	1,14
Jacinto Vera	12.708	12.000	189	1,13
Colón centro y noroeste	10.248	9.850	170	1,01
Malvín Norte	10.451	10.100	159	0,95
Atahualpa	11.811	11.438	158	0,94
Paso de las Duranas	12.425	11.900	155	0,92
Manga	8.242	8.000	152	0,91
Nuevo Paris	8.982	8.500	150	0,89
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.115	6,65
Sin ubicar en barrios	12.146	12.500	251	1,50

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.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.598	12.000	1.107	100,00
Casa	13.304	12.000	209	18,88
Edificio de Renta (1)	10.924	10.211	96	8,67
Propiedad Horizontal	12.614	12.000	802	72,45

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.

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 - Enero 2016

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	11.395	10.755	58.528	100,00	0,76	9,71
Canelones	10.216	9.226	8.222	100,00	0,91	11,48
Ciudad de la Costa	13.488	12.991	2.659	32,34	1,02	10,66
Las Piedras	8.384	8.093	1.356	16,49	1,14	11,86
Pando	8.700	8.500	498	6,06	0,83	10,57
La Paz	8.581	8.251	490	5,96	0,10	11,71
Ciudad de Canelones	8.625	8.500	418	5,08	0,72	12,01
Santa Lucia	7.896	7.576	351	4,27	0,79	11,62
Salinas	10.032	9.573	271	3,30	1,38	9,67
(1) Resto de localidades			2.179	26,50		
Maldonado	10.798	9.749	853	100,00	0,76	8,24
Ciudad de Maldonado	10.622	9.800	572	67,06	0,48	8,01
(1) Resto de localidades			281	32,94		
San José	8.035	7.698	1.006	100,00	1,40	13,14
Colonia	8.488	8.000	775	100,00	0,75	9,71
Salto	9.097	8.791	596	100,00	0,65	10,25
Paysandú	8.835	8.500	831	100,00	0,80	10,57
Florida	8.622	8.323	471	100,00	1,31	9,30

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 2016

En el cuadro 1 se presentan algunas medidas descriptivas de los precios promedio de los contratos de alquiler vigentes, destacándose que el valor promedio de los alquileres cubiertos por estos registros se ubica en 11.519 pesos uruguayos a precios de febrero 2016.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	11.519	10.900	58.831	100,00
Casa	11.555	10.500	11.585	19,69
Edificio de Renta (1)	9.592	9.245	7.944	13,50
Propiedad Horizontal	11.897	11.461	39.302	66,80

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 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	11.519	10.900	58.831	100,00
Cordón	12.942	12.583	4.139	7,04
Unión	11.112	10.500	2.987	5,08
Pocitos	15.409	14.810	2.775	4,72
Centro	12.538	12.086	2.384	4,05
Buceo	12.939	12.500	2.293	3,90
Pque.Battle, V.Dolores	13.508	13.000	2.131	3,62
Tres Cruces	13.628	13.000	1.652	2,81
Aguada	11.823	11.500	1.475	2,51
Ciudad Vieja	11.032	10.500	1.323	2,25
Villa Muñoz, Retiro	10.765	10.332	1.284	2,18
Villa Española	9.367	9.000	1.271	2,16
Larrañaga	12.602	12.000	1.257	2,14
Merc.Modelo y Bolívar	11.454	10.923	1.254	2,13
Belvedere	9.904	9.700	1.205	2,05
Brazo Oriental	11.500	10.953	1.158	1,97
Capurro, Bella Vista	11.524	10.839	1.133	1,93
Cerrito	9.436	9.006	1.126	1,91
Malvín	15.628	15.101	1.102	1,87
La Teja	9.534	9.265	1.090	1,85

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Reducto	11.152	10.500	1.080	1,84
Aires Puros	11.866	11.500	1.073	1,82
Barrio Sur	12.325	12.043	1.056	1,79
Cerro	8.896	8.574	1.027	1,75
La Comercial	11.953	11.497	957	1,63
Maroñas, P.Guaraní	9.308	8.948	948	1,61
Figurita	11.483	11.000	945	1,61
Prado, Nueva Savona	12.760	11.831	945	1,61
Peñarol, Lavalleja	9.105	8.800	929	1,58
Flor de Maroñas	8.847	8.589	894	1,52
Castro, Castellanos	9.633	9.318	877	1,49
La Blanqueada	13.633	13.272	858	1,46
Palermo	13.004	13.000	834	1,42
Las Acacias	8.090	8.000	773	1,31
Sayago	11.078	10.257	772	1,31
Jardines del Hipódromo	7.847	7.500	750	1,27
Parque Rodó	14.703	14.070	713	1,21
Piedras Blancas	8.152	7.818	669	1,14
Ituzaingó	8.703	8.423	658	1,12
Jacinto Vera	12.135	11.500	656	1,12
Punta Carretas	16.460	15.492	630	1,07
Colón centro y noroeste	9.710	9.357	574	0,98
Atahualpa	11.584	11.000	568	0,97
Manga	7.597	7.220	562	0,96
Nuevo Paris	8.177	7.827	544	0,92
Paso de las Duranas	11.577	10.827	536	0,91
Malvín Norte	9.772	9.693	501	0,85
Las Canteras	10.239	9.800	493	0,84
Tres Ombues, P. Victoria	8.180	8.241	453	0,77
Punta Rieles, Bell.Italia	8.025	7.672	412	0,70
Conciliación	8.777	8.714	393	0,67
Colón sureste, Abayubá	9.514	9.018	380	0,65
Lezica, Melilla	9.208	9.000	286	0,49
Área rural	8.347	8.211	257	0,44
Paso de la Arena	8.071	8.000	253	0,43
Casavalle	6.949	6.500	224	0,38
La Paloma, Tomkinson	7.324	7.497	204	0,35
Carrasco Norte	13.556	12.000	177	0,30
Punta Gorda	20.750	19.073	136	0,23
Otros Barrios con menos de 100 casos			414	0,70
Sin ubicar en barrios	11.122	10.839	381	0,65

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 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.303	12.000	17.521	100,00
Cordón	13.343	13.000	1.381	7,88
Pocitos	15.808	15.000	851	4,86
Unión	11.868	11.250	822	4,69
Centro	12.854	12.894	756	4,31
Buceo	13.562	13.500	673	3,84
Pque.Batlle, V.Dolores	14.124	13.500	669	3,82
Tres Cruces	14.355	13.422	568	3,24
Aguada	12.745	12.500	458	2,61
Capurro, Bella Vista	12.063	11.200	360	2,05
Ciudad Vieja	11.608	11.000	352	2,01
Villa Española	10.283	9.500	342	1,95
Merc.Modelo y Bolívar	12.426	12.000	341	1,95
Malvín	16.240	15.200	341	1,95
Larrañaga	13.127	12.500	336	1,92
Aires Puros	12.774	12.500	335	1,91
Barrio Sur	12.952	13.000	331	1,89
Belvedere	10.832	10.500	326	1,86
Villa Muñoz, Retiro	11.704	11.500	323	1,84
Cerro	10.031	9.500	321	1,83
Cerrito	10.140	9.600	319	1,82
La Teja	10.381	10.000	318	1,81
La Comercial	13.115	12.700	306	1,75
Brazo Oriental	12.397	12.000	302	1,72
Reducto	12.128	11.200	299	1,71
Peñarol, Lavalleja	9.709	9.290	273	1,56
Maroñas, P.Guaraní	10.143	9.650	270	1,54
Prado, Nueva Savona	13.549	12.891	258	1,47
La Blanqueada	14.503	14.000	254	1,45
Palermo	13.585	13.500	251	1,43
Flor de Maroñas	9.881	9.318	247	1,41
Parque Rodó	15.420	14.500	247	1,41
Figurita	12.212	12.000	244	1,39
Castro, Castellanos	10.499	10.000	236	1,35
Sayago	11.820	11.000	232	1,32
Jardines del Hipódromo	8.800	8.000	223	1,27

Continúa...

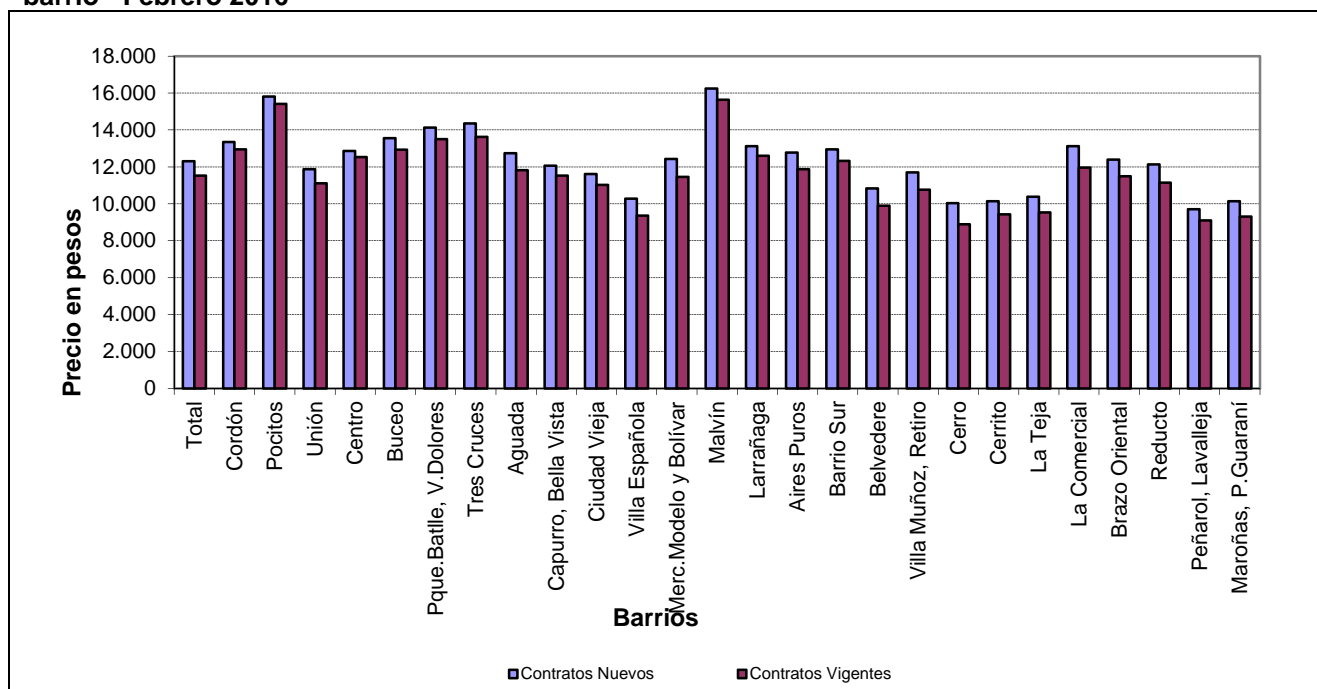
Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Piedras Blancas	9.091	8.500	213	1,22
Las Acacias	9.210	8.850	212	1,21
Punta Carretas	16.388	15.500	209	1,19
Jacinto Vera	12.778	12.000	200	1,14
Ituzaingó	9.649	9.300	194	1,11
Colón centro y noroeste	10.305	9.850	174	0,99
Atahualpa	11.842	11.438	164	0,94
Manga	8.109	7.728	160	0,91
Malvín Norte	10.498	10.100	159	0,91
Paso de las Duranas	12.433	11.765	158	0,90
Nuevo París	9.075	8.500	157	0,90
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.177	6,72
Sin ubicar en barrios	11.740	12.000	179	1,02

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 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 - Febrero 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.148	11.500	1.219	100,00
Casa	12.794	12.000	217	17,80
Edificio de Renta (1)	10.445	9.800	145	11,89
Propiedad Horizontal	12.273	12.000	857	70,30

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 - Febrero 2016

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	11.519	10.900	58.831	100,00	1,09	10,33
Canelones	10.334	9.322	8.280	100,00	1,15	11,95
Ciudad de la Costa	13.626	13.000	2.696	32,56	1,02	10,89
Las Piedras	8.494	8.252	1.354	16,35	1,31	12,58
Pando	8.798	8.565	500	6,04	1,12	11,03
La Paz	8.700	8.327	495	5,98	1,39	12,75
Ciudad de Canelones	8.728	8.500	412	4,98	1,20	12,71
Santa Lucía	7.982	7.694	351	4,24	1,09	11,99
Salinas	10.122	9.593	277	3,35	0,90	10,16
(1) Resto de localidades			2.195	26,51		
Maldonado	10.931	9.834	860	100,00	1,23	9,10
Ciudad de Maldonado	10.773	10.000	578	67,21	1,43	9,07
(1) Resto de localidades			282	32,79		
San José	8.102	7.729	1.028	100,00	0,83	13,08
Colonia	8.582	8.031	789	100,00	1,10	10,24
Salto	9.104	8.771	612	100,00	0,08	9,78
Paysandú	8.954	8.512	838	100,00	1,35	11,65
Florida	8.712	8.500	477	100,00	1,04	5,09

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.

MARZO 2016

En el cuadro 1 se presentan algunas medidas descriptivas de los precios promedio de los contratos de alquiler vigentes, destacándose que el valor promedio de los alquileres cubiertos por estos registros se ubica en 11.642 pesos uruguayos a precios de marzo 2016.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	11.642	11.000	59.109	100,00
Casa	11.700	10.689	11.726	19,84
Edificio de Renta (1)	9.686	9.344	7.911	13,38
Propiedad Horizontal	12.017	11.500	39.472	66,78

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 - Marzo 2016

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	11.642	11.000	59.109	100,00
Cordón	13.057	12.765	4.155	7,03
Unión	11.253	10.620	3.024	5,12
Pocitos	15.528	14.994	2.789	4,72
Centro	12.641	12.302	2.402	4,06
Buceo	13.075	12.646	2.315	3,92
Pque.Battle, V.Dolores	13.653	13.009	2.137	3,62
Tres Cruces	13.748	13.000	1.664	2,82
Aguada	11.967	11.800	1.491	2,52
Ciudad Vieja	11.150	10.630	1.328	2,25
Villa Muñoz, Retiro	10.874	10.461	1.274	2,16
Larrañaga	12.713	12.169	1.273	2,15
Villa Española	9.463	9.051	1.273	2,15
Merc.Modelo y Bolívar	11.579	11.000	1.261	2,13
Belvedere	10.022	9.818	1.218	2,06
Brazo Oriental	11.613	11.000	1.178	1,99
Capurro, Bella Vista	11.648	10.900	1.131	1,91
Cerrito	9.541	9.037	1.131	1,91

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Malvín	15.744	15.304	1.120	1,89
La Teja	9.673	9.356	1.088	1,84
Reducto	11.263	10.554	1.083	1,83
Aires Puros	11.974	11.637	1.077	1,82
Barrio Sur	12.555	12.392	1.071	1,81
Cerro	8.987	8.767	1.032	1,75
La Comercial	12.094	11.500	964	1,63
Figurita	11.570	11.000	956	1,62
Prado, Nueva Savona	12.875	11.995	954	1,61
Maroñas, P.Guaraní	9.400	9.000	948	1,60
Peñarol, Lavalleja	9.250	8.973	938	1,59
Castro, Castellanos	9.787	9.482	906	1,53
Flor de Maroñas	8.949	8.721	894	1,51
La Blanqueada	13.736	13.442	868	1,47
Palermo	13.182	13.051	831	1,41
Las Acacias	8.183	8.000	779	1,32
Sayago	11.200	10.424	770	1,30
Jardines del Hipódromo	7.959	7.597	748	1,27
Parque Rodó	14.862	14.288	710	1,20
Piedras Blancas	8.242	7.951	667	1,13
Ituzaingó	8.769	8.488	665	1,13
Jacinto Vera	12.321	11.812	651	1,10
Punta Carretas	16.584	15.500	643	1,09
Colón centro y noroeste	9.836	9.500	584	0,99
Atahualpa	11.770	11.135	565	0,96
Manga	7.666	7.337	553	0,94
Nuevo Paris	8.320	8.000	552	0,93
Paso de las Duranas	11.668	10.789	538	0,91
Malvín Norte	9.838	9.805	507	0,86
Las Canteras	10.324	9.929	488	0,83
Tres Ombues, P. Victoria	8.267	8.398	449	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	8.098	7.696	412	0,70
Conciliación	8.914	8.797	399	0,68
Colón sureste, Abayubá	9.619	9.215	381	0,64
Lezica, Melilla	9.319	9.178	285	0,48
Área rural	8.396	8.175	262	0,44
Paso de la Arena	8.124	8.053	249	0,42
Casavalle	7.011	6.618	224	0,38
La Paloma, Tomkinson	7.364	7.207	208	0,35
Carrasco Norte	13.840	12.650	178	0,30
Punta Gorda	21.076	19.645	135	0,23
Otros Barrios con menos de 100 casos			411	0,70
Sin ubicar en barrios	11.088	10.887	322	0,54

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 marzo de 2016, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 6,5% 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 2016.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.394	12.000	17.977	100,00
Cordón	13.446	13.000	1.415	7,87
Pocitos	15.914	15.000	884	4,92
Unión	11.961	11.500	873	4,86
Centro	12.968	13.000	778	4,33
Buceo	13.699	13.500	703	3,91
Pque.Battle, V.Dolores	14.275	13.500	665	3,70
Tres Cruces	14.407	13.331	579	3,22
Aguada	12.774	12.741	472	2,63
Ciudad Vieja	11.734	11.389	369	2,05
Malvín	16.255	15.500	363	2,02
Villa Española	10.312	9.600	358	1,99
Larrañaga	13.308	13.000	351	1,95
Capurro, Bella Vista	12.238	11.500	351	1,95
Aires Puros	12.619	12.000	349	1,94
Barrio Sur	13.377	13.000	344	1,91
Merc.Modelo y Bolívar	12.462	12.120	342	1,90
Belvedere	10.911	10.500	334	1,86
Cerro	10.058	9.500	332	1,85
Brazo Oriental	12.459	12.000	328	1,82
La Teja	10.485	10.000	324	1,80
Cerrito	10.288	9.750	319	1,77
La Comercial	13.220	12.900	317	1,76

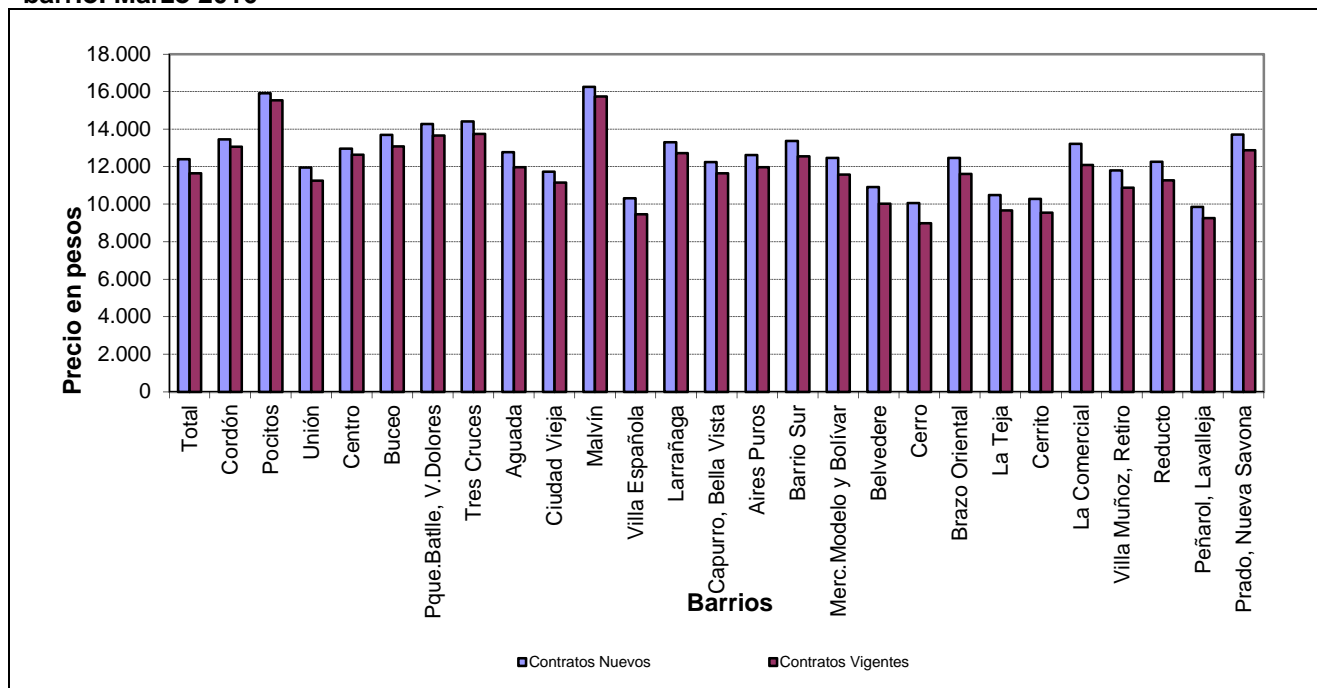
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Villa Muñoz, Retiro	11.797	11.600	311	1,73
Reducto	12.259	11.500	303	1,69
Peñarol, Lavalleja	9.850	9.447	280	1,56
Prado, Nueva Savona	13.710	13.000	265	1,47
Castro, Castellanos	10.604	10.000	265	1,47
Maroñas, P.Guaraní	10.306	10.000	265	1,47
La Blanqueada	14.536	14.000	262	1,46
Figurita	12.217	12.000	259	1,44
Flor de Maroñas	9.887	9.419	254	1,41
Parque Rodó	15.579	14.500	253	1,41
Palermo	13.628	13.500	248	1,38
Jardines del Hipódromo	8.871	8.088	232	1,29
Sayago	11.952	11.000	229	1,27
Las Acacias	9.211	8.621	220	1,22
Punta Carretas	16.447	15.400	217	1,21
Piedras Blancas	9.158	8.500	211	1,17
Ituzaingó	9.601	9.309	206	1,15
Jacinto Vera	13.022	12.500	202	1,12
Colón centro y noroeste	10.388	9.928	187	1,04
Malvín Norte	10.488	10.100	167	0,93
Nuevo Paris	9.206	8.871	165	0,92
Atahualpa	12.203	11.700	163	0,91
Manga	8.108	7.781	160	0,89
Paso de las Duranas	12.383	11.600	157	0,87
Tres Ombues, P. Victoria	9.349	9.000	136	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	8.994	8.850	136	0,76
Otros Barrios con menos de 130 casos			939	5,22
Sin ubicar en barrios	11.665	12.000	135	0,75

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 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 - Marzo 2016

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.881	12.500	1.458	100,00
Casa	13.303	12.500	331	22,70
Edificio de Renta (1)	11.404	11.000	101	6,93
Propiedad Horizontal	12.890	12.500	1.026	70,37

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 - Marzo 2016

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	11.642	11.000	59.109	100,00	1,07	10,89
Canelones	10.427	9.478	8.389	100,00	0,91	12,10
Ciudad de la Costa	13.756	13.087	2.714	32,35	0,95	11,25
Las Piedras	8.573	8.323	1.373	16,37	0,93	12,74
Pando	8.913	8.713	514	6,13	1,31	11,33
La Paz	8.767	8.441	504	6,01	0,77	12,20
Ciudad de Canelones	8.804	8.598	412	4,91	0,87	12,26
Santa Lucia	8.094	7.840	359	4,28	1,41	12,44
Salinas	10.229	9.799	280	3,34	1,06	10,42
(1) Resto de localidades			2.233	26,62		
Maldonado	11.044	10.000	858	100,00	1,04	9,67
Ciudad de Maldonado	10.821	10.000	578	67,37	0,44	9,02
(1) Resto de localidades			280	32,63		
San José	8.164	7.797	1.035	100,00	0,77	13,00
Colonia	8.624	8.079	802	100,00	0,50	10,13
Salto	9.186	8.892	622	100,00	0,90	10,43
Paysandú	9.045	8.697	849	100,00	1,03	10,96
Florida	8.782	8.500	481	100,00	0,81	9,93

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.