



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 31 de octubre de 2018

ACTIVIDAD INMOBILIARIA MERCADO DE ALQUILERES OCTUBRE – DICIEMBRE 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

SGAY ANDA	ALQUILER				Cantidad
	Precio				
	Promedio	Mínimo	Mediana	Máximo	
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
Oct-17	14.329	4.300	13.900	60.000	1.622
Nov-17	14.293	3.500	13.600	72.000	1.801
Dic-17	14.363	4.500	14.000	55.000	1.549

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

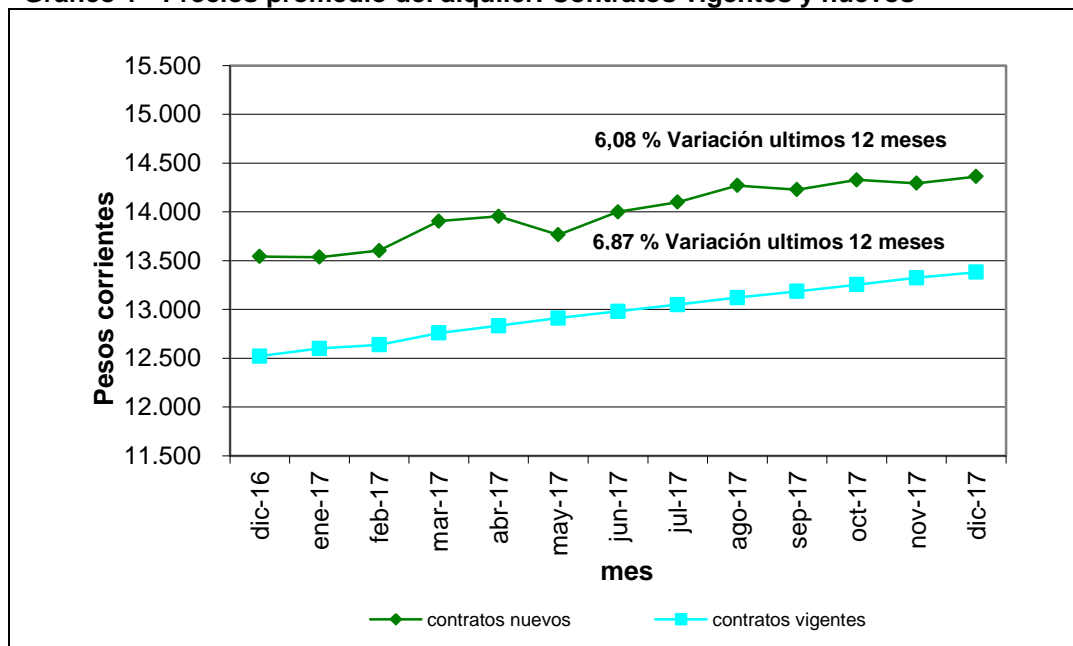
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Dic-16	13.543	13.951	11.460	13.716	8,79	0,64
Ene-17	13.537	13.969	12.316	13.584	7,46	-0,75
Feb-17	13.766	13.219	11.759	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
Oct-17	14.329	14.617	12.517	14.472	8,49	2,30
Nov-17	14.293	15.601	12.273	14.264	7,39	1,03
Dic-17	14.363	14.993	11.988	14.499	6,05	-0,47

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

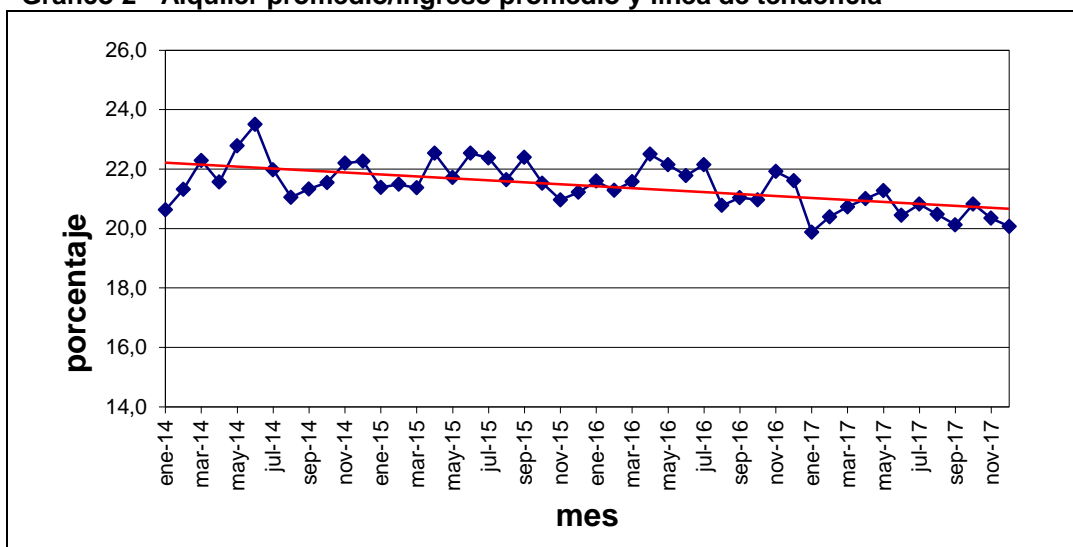


FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

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.

OCTUBRE 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 13.254 pesos uruguayos a precios de octubre 2017.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.254	12.608	73.544	100,00
Casa	13.517	12.500	14.213	19,33
Edificio de Renta (1)	11.033	10.562	9.938	13,51
Propiedad Horizontal	13.625	13.082	49.393	67,16

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.

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 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.254	12.608	73.544	100,00
Cordón	14.699	14.437	5.446	7,41
Unión	12.734	12.060	3.724	5,06
Pocitos	17.355	16.547	3.541	4,81
Centro	14.149	13.732	3.042	4,14
Buceo	14.720	14.239	2.924	3,98
Pque.Batlle, V.Dolores	15.477	14.753	2.620	3,56
Tres Cruces	15.106	14.500	2.189	2,98
Aguada	13.696	13.457	1.882	2,56
Ciudad Vieja	12.789	12.097	1.706	2,32
Larrañaga	14.305	13.872	1.609	2,19
Merc.Modelo y Bolívar	13.650	13.000	1.591	2,16
Villa Muñoz, Retiro	12.644	12.188	1.582	2,15
Villa Española	10.800	10.370	1.559	2,12
Belvedere	11.391	11.190	1.524	2,07
Brazo Oriental	13.365	12.724	1.476	2,01
Capurro, Bella Vista	13.332	12.805	1.445	1,96
Malvín	17.697	17.074	1.439	1,96
Barrio Sur	14.256	14.000	1.397	1,90
Aires Puros	13.429	13.255	1.365	1,86

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Cerrito	10.907	10.430	1.335	1,82
Reducto	12.892	12.053	1.327	1,80
La Teja	10.904	10.500	1.322	1,80
Cerro	10.398	10.000	1.207	1,64
La Comercial	13.796	13.200	1.171	1,59
Figurita	12.985	12.500	1.156	1,57
Prado, Nueva Savona	14.485	13.520	1.151	1,57
Peñarol, Lavalleja	10.540	10.000	1.151	1,57
Maroñas, P.Guaraní	10.844	10.425	1.146	1,56
La Blanqueada	15.607	15.000	1.133	1,54
Flor de Maroñas	10.283	10.000	1.082	1,47
Palermo	14.972	14.938	1.067	1,45
Castro, Castellanos	11.293	10.787	1.044	1,42
Sayago	12.640	12.000	953	1,30
Jardines del Hipódromo	9.143	8.676	907	1,23
Parque Rodó	16.493	15.900	904	1,23
Las Acacias	9.467	9.179	889	1,21
Piedras Blancas	9.309	8.970	823	1,12
Punta Carretas	18.426	17.192	806	1,10
Jacinto Vera	13.893	13.274	804	1,09
Ituzaingó	10.113	9.794	789	1,07
Colón centro y noroeste	11.248	10.714	742	1,01
Paso de las Duranas	13.267	12.457	676	0,92
Atahualpa	13.389	12.733	667	0,91
Manga	8.804	8.500	661	0,90
Nuevo Paris	9.554	9.137	655	0,89
Malvín Norte	11.146	11.100	634	0,86
Las Canteras	11.936	11.371	599	0,81
Tres Ombues, P. Victoria	9.486	9.500	558	0,76
Punta Rieles, Bell.Italia	9.303	8.989	486	0,66
Conciliación	10.140	9.830	482	0,66
Colón sureste, Abayubá	10.975	10.500	446	0,61
Lezica, Melilla	11.042	10.502	358	0,49
Área rural	9.935	9.289	350	0,48
Paso de la Arena	9.476	9.223	306	0,42
Casavalle	8.125	7.703	262	0,36
Carrasco Norte	16.207	14.565	234	0,32
La Paloma, Tomkinson	8.350	8.193	226	0,31
Punta Gorda	24.207	22.965	164	0,22
Villa García	9.676	9.000	151	0,21
Otros Barrios con menos de 100 casos			358	0,49
Sin ubicar en barrios	12.482	12.000	301	0,41

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 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.947	13.500	19.353	100,00
Cordón	15.299	15.000	1.640	8,47
Pocitos	17.380	16.500	970	5,01
Unión	13.406	13.000	944	4,88
Centro	14.576	14.000	791	4,09
Buceo	15.408	15.000	740	3,82
Pque.Battle, V.Dolores	16.093	15.075	676	3,49
Tres Cruces	15.266	15.000	626	3,23
Aguada	14.472	14.000	474	2,45
Larrañaga	14.809	14.500	438	2,26
Ciudad Vieja	13.271	12.500	430	2,22
Villa Española	11.201	10.500	416	2,15
Merc.Modelo y Bolívar	15.378	14.433	411	2,12
Malvín	18.433	17.780	403	2,08
Brazo Oriental	14.383	14.000	394	2,04
Villa Muñoz, Retiro	13.691	13.000	390	2,02
Barrio Sur	14.941	15.000	379	1,96
Capurro, Bella Vista	13.989	13.600	370	1,91
Belvedere	11.840	11.800	363	1,88
Cerrito	11.062	10.500	347	1,79
Reducto	13.609	13.000	332	1,72
Aires Puros	14.219	14.500	331	1,71
La Blanqueada	16.327	15.500	318	1,64

Continúa...

Continuación....

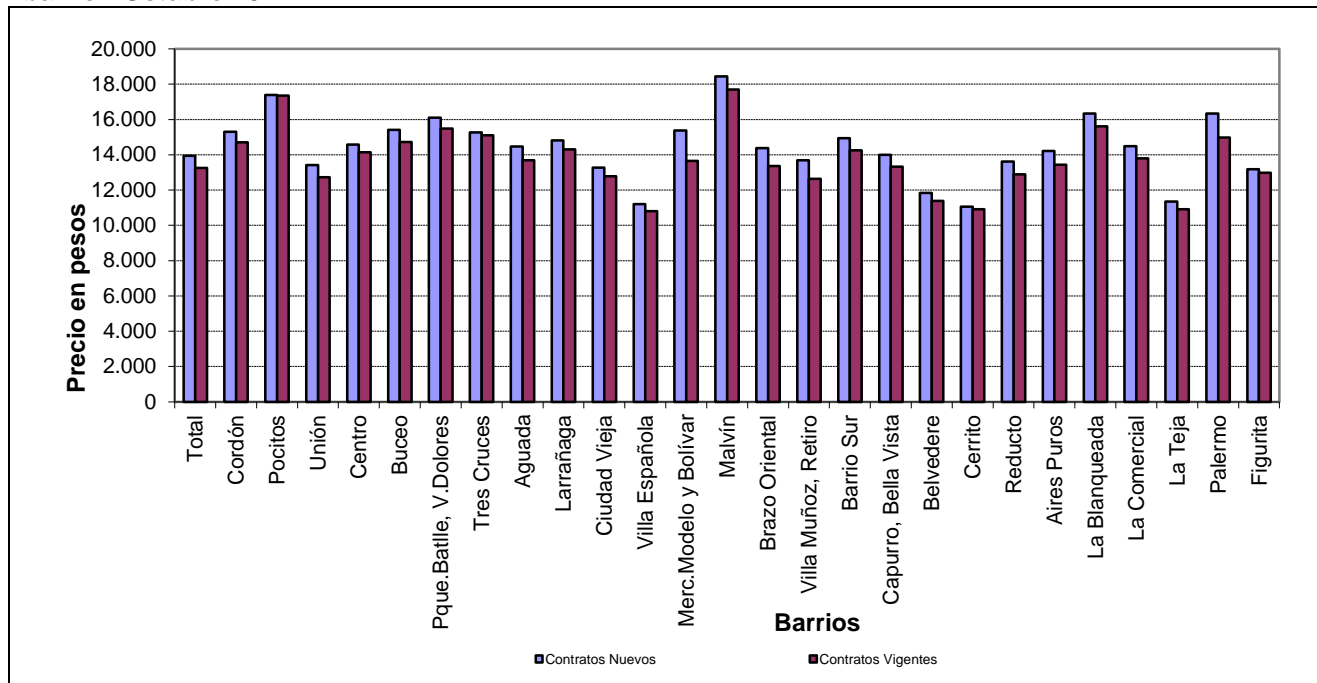
BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
La Comercial	14.492	14.000	315	1,63
La Teja	11.350	10.900	315	1,63
Palermo	16.336	15.700	309	1,60
Figurita	13.176	12.800	304	1,57
Peñarol, Lavalleja	11.046	10.500	291	1,50
Flor de Maroñas	10.777	10.300	288	1,49
Prado, Nueva Savona	15.423	14.433	287	1,48
Maroñas, P.Guaraní	11.588	11.000	284	1,47
Cerro	11.032	10.500	274	1,42
Castro, Castellanos	12.159	11.716	256	1,32
Jardines del Hipódromo	9.719	9.181	247	1,28
Sayago	13.206	12.500	237	1,22
Parque Rodó	16.901	16.322	236	1,22
Punta Carretas	18.382	17.000	231	1,19
Piedras Blancas	9.566	9.000	215	1,11
Las Acacias	10.011	10.000	214	1,11
Colón centro y noroeste	11.932	11.000	205	1,06
Jacinto Vera	14.762	14.000	200	1,03
Ituzaingó	10.582	10.000	189	0,98
Paso de las Duranas	14.431	13.779	176	0,91
Nuevo Paris	10.161	9.500	172	0,89
Atahualpa	14.139	13.650	172	0,89
Malvín Norte	11.540	11.650	168	0,87
Las Canteras	12.953	12.500	161	0,83
Manga	9.581	9.000	160	0,83
Tres Ombues, P. Victoria	9.883	10.000	141	0,73
Otros Barrios con menos de 130 casos			1.021	5,28
Sin ubicar en barrios	13.255	12.000	102	0,53

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 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 - Octubre 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.329	13.900	1.622	100,00
Casa	14.617	13.500	287	17,69
Edificio de Renta (1)	12.517	11.850	140	8,63
Propiedad Horizontal	14.472	14.000	1.195	73,67

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 - Octubre 2017

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	13.254	12.608	73.544	100,00	0,52	7,39
Canelones	11.860	10.763	10.448	100,00	0,48	6,95
Ciudad de la Costa	15.587	14.921	3.280	31,39	0,29	6,94
Las Piedras	9.811	9.500	1.723	16,49	0,44	6,66
La Paz	10.099	9.659	617	5,91	0,90	6,67
Pando	10.107	9.828	604	5,78	0,83	8,33
Ciudad de Canelones	9.931	9.581	505	4,83	0,31	8,01
Santa Lucía	9.233	9.000	458	4,38	0,55	7,92
Salinas	11.622	11.054	361	3,46	0,77	6,70
(1) Resto de localidades			2.900	27,76		
Maldonado	12.319	11.491	1.185	100,00	1,22	5,27
Ciudad de Maldonado	12.142	11.540	813	68,61	0,94	5,42
(1) Resto de localidades			372	31,39		
San José	9.308	8.850	1.204	100,00	0,69	7,15
Colonia	9.698	9.155	909	100,00	1,06	6,54
Salto	10.269	9.936	672	100,00	0,15	6,48
Paysandú	10.260	9.800	995	100,00	0,56	7,44
Florida	9.848	9.494	572	100,00	0,66	5,83

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 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 13.325 pesos uruguayos a precios de noviembre 2017.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.325	12.708	74.738	100,00
Casa	13.610	12.560	14.394	19,26
Edificio de Renta (1)	11.079	10.610	10.127	13,55
Propiedad Horizontal	13.697	13.210	50.217	67,19

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 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.325	12.708	74.738	100,00
Cordón	14.769	14.500	5.538	7,41
Unión	12.821	12.144	3.794	5,08
Pocitos	17.441	16.581	3.597	4,81
Centro	14.197	13.793	3.090	4,13
Buceo	14.819	14.351	2.961	3,96
Pque.Battle, V.Dolores	15.570	14.835	2.681	3,59
Tres Cruces	15.156	14.600	2.219	2,97
Aguada	13.787	13.500	1.911	2,56
Ciudad Vieja	12.895	12.158	1.729	2,31
Larrañaga	14.356	13.920	1.639	2,19
Villa Muñoz, Retiro	12.684	12.230	1.619	2,17
Merc.Modelo y Bolívar	13.760	13.060	1.608	2,15
Villa Española	10.839	10.388	1.589	2,13
Belvedere	11.431	11.228	1.536	2,06
Brazo Oriental	13.413	12.864	1.502	2,01
Malvín	17.751	17.083	1.467	1,96
Capurro, Bella Vista	13.424	12.889	1.466	1,96
Barrio Sur	14.330	14.109	1.411	1,89
Aires Puros	13.524	13.340	1.384	1,85

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Cerrito	10.958	10.444	1.361	1,82
La Teja	10.959	10.500	1.349	1,80
Reducto	12.929	12.140	1.331	1,78
Cerro	10.472	10.017	1.225	1,64
Peñarol, Lavalleja	10.596	10.024	1.179	1,58
La Comercial	13.855	13.238	1.178	1,58
Prado, Nueva Savona	14.603	13.654	1.177	1,57
Figurita	13.041	12.500	1.175	1,57
Maroñas, P.Guaraní	10.920	10.500	1.160	1,55
La Blanqueada	15.643	15.000	1.150	1,54
Palermo	15.119	15.000	1.096	1,47
Flor de Maroñas	10.299	10.000	1.093	1,46
Castro, Castellanos	11.331	10.827	1.072	1,43
Sayago	12.674	12.000	972	1,30
Parque Rodó	16.557	16.000	918	1,23
Jardines del Hipódromo	9.221	8.742	916	1,23
Las Acacias	9.515	9.191	903	1,21
Piedras Blancas	9.421	9.000	844	1,13
Punta Carretas	18.524	17.230	825	1,10
Jacinto Vera	13.980	13.318	823	1,10
Ituzaingó	10.159	9.836	809	1,08
Colón centro y noroeste	11.348	10.866	748	1,00
Atahualpa	13.522	12.805	695	0,93
Paso de las Duranas	13.333	12.500	681	0,91
Nuevo Paris	9.634	9.173	672	0,90
Manga	8.870	8.500	668	0,89
Malvín Norte	11.241	11.231	643	0,86
Las Canteras	11.967	11.448	603	0,81
Tres Ombues, P. Victoria	9.515	9.500	559	0,75
Conciliación	10.179	9.997	487	0,65
Punta Rieles, Bell.Italia	9.344	9.000	486	0,65
Colón sureste, Abayubá	11.077	10.609	457	0,61
Lezica, Melilla	11.180	10.635	368	0,49
Área rural	9.992	9.366	354	0,47
Paso de la Arena	9.498	9.257	313	0,42
Casavalle	8.129	7.739	264	0,35
Carrasco Norte	16.398	14.849	236	0,32
La Paloma, Tomkinson	8.400	8.213	226	0,30
Punta Gorda	24.389	23.000	163	0,22
Villa García	9.770	9.055	156	0,21
Manga, Toledo Chico	9.328	9.000	134	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			225	0,30
Sin ubicar en barrios	12.470	12.000	303	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 - Noviembre 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.033	13.500	19.707	100,00
Cordón	15.374	15.000	1.682	8,54
Pocitos	17.527	16.500	982	4,98
Unión	13.514	13.000	954	4,84
Centro	14.575	14.000	812	4,12
Buceo	15.520	15.000	743	3,77
Pque.Batlle, V.Dolores	16.207	15.308	708	3,59
Tres Cruces	15.271	15.000	629	3,19
Aguada	14.673	14.050	484	2,46
Larrañaga	14.831	14.500	442	2,24
Ciudad Vieja	13.437	12.773	431	2,19
Villa Española	11.271	10.650	426	2,16
Merc.Modelo y Bolívar	15.494	14.467	418	2,12
Malvín	18.390	17.500	410	2,08
Villa Muñoz, Retiro	13.635	13.000	408	2,07
Brazo Oriental	14.431	14.000	407	2,07
Barrio Sur	14.986	15.000	373	1,89
Capurro, Bella Vista	14.171	14.000	370	1,88
Belvedere	11.877	11.600	369	1,87
Cerrito	11.215	10.500	354	1,80
La Teja	11.484	11.000	336	1,70
Reducto	13.653	13.000	335	1,70
Aires Puros	14.450	14.900	330	1,67
Palermo	16.538	16.000	327	1,66
La Blanqueada	16.387	15.500	321	1,63
La Comercial	14.513	14.000	307	1,56
Prado, Nueva Savona	15.501	14.500	304	1,54
Figurita	13.330	13.000	298	1,51
Peñarol, Lavalleja	11.138	10.700	293	1,49
Maroñas, P.Guaraní	11.669	11.000	290	1,47
Cerro	11.229	10.500	289	1,47
Flor de Maroñas	10.614	10.100	283	1,44
Castro, Castellanos	12.129	11.800	275	1,40
Sayago	13.207	12.600	246	1,25
Jardines del Hipódromo	9.824	9.275	244	1,24
Punta Carretas	18.610	17.000	237	1,20

Continúa...

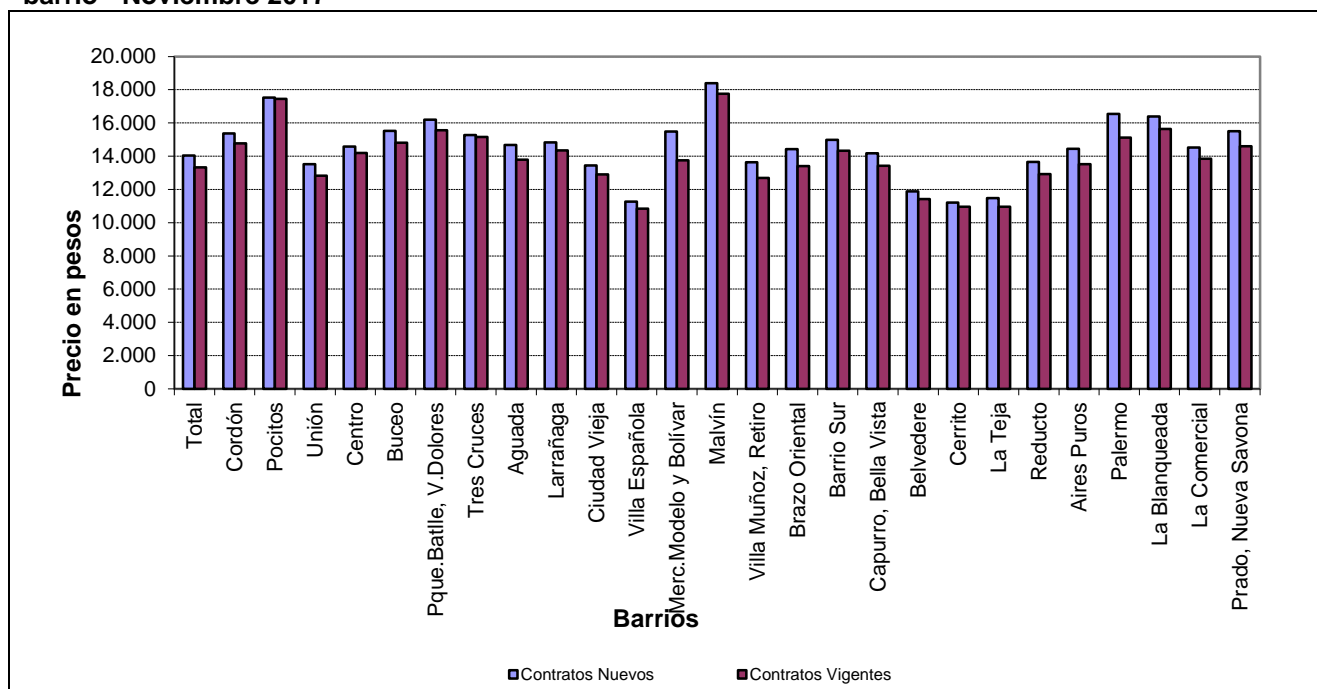
Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Parque Rodó	16.940	16.500	235	1,19
Piedras Blancas	9.786	9.193	218	1,11
Las Acacias	10.047	10.000	218	1,11
Colón centro y noroeste	12.169	11.310	204	1,04
Jacinto Vera	14.999	14.250	202	1,03
Ituzaingó	10.625	10.000	195	0,99
Nuevo París	10.192	9.500	186	0,94
Atahualpa	14.354	13.950	186	0,94
Paso de las Duranas	14.469	14.000	179	0,91
Malvín Norte	11.752	12.000	173	0,88
Manga	9.663	9.173	169	0,86
Las Canteras	12.839	12.121	158	0,80
Tres Ombues, P. Victoria	9.895	10.000	143	0,73
Conciliación	10.453	10.000	124	0,63
Colón sureste, Abayubá	12.084	12.000	110	0,56
Punta Rieles, Bell.Italia	9.861	9.494	110	0,56
Otros Barrios con menos de 130 casos			674	3,42
Sin ubicar en barrios	13.393	12.000	106	0,54

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 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 - Noviembre 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.293	13.600	1.801	100,00
Casa	15.601	14.000	299	16,60
Edificio de Renta (1)	12.273	12.000	174	9,66
Propiedad Horizontal	14.264	14.000	1.328	73,74

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 – Noviembre 2017

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	13.325	12.708	74.738	100,00	0,54	7,20
Canelones	11.947	10.853	10.600	100,00	0,73	6,91
Ciudad de la Costa	15.693	15.000	3.329	31,41	0,68	6,90
Las Piedras	9.894	9.500	1.747	16,48	0,85	6,56
La Paz	10.153	9.673	621	5,86	0,53	8,23
Pando	10.216	10.033	617	5,82	1,07	7,85
Ciudad de Canelones	10.014	9.739	502	4,74	0,83	7,89
Santa Lucia	9.302	9.000	470	4,43	0,75	7,69
Salinas	11.751	11.239	373	3,52	1,10	7,11
(1) Resto de localidades			2.941	27,75		
Maldonado	12.408	11.507	1.206	100,00	0,73	5,96
Ciudad de Maldonado	12.219	11.618	828	68,66	0,63	5,65
(1) Resto de localidades			378	31,34		
San José	9.356	8.864	1.215	100,00	0,52	6,53
Colonia	9.753	9.220	913	100,00	0,56	6,38
Salto	10.368	10.000	671	100,00	0,97	6,92
Paysandú	10.254	9.800	997	100,00	-0,06	6,67
Florida	9.917	9.500	577	100,00	0,71	6,89

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 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 13.382 pesos uruguayos a precios de diciembre 2017.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.382	12.773	75.623	100,00
Casa	13.675	12.680	14.500	19,17
Edificio de Renta (1)	11.128	10.651	10.279	13,59
Propiedad Horizontal	13.754	13.262	50.844	67,23

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.

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 - Diciembre 2017

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.382	12.773	75.623	100,00
Cordón	14.842	14.500	5.607	7,41
Unión	12.877	12.223	3.819	5,05
Pocitos	17.477	16.673	3.645	4,82
Centro	14.217	13.800	3.139	4,15
Buceo	14.885	14.400	3.000	3,97
Pque.Battle, V.Dolores	15.635	14.902	2.696	3,57
Tres Cruces	15.188	14.703	2.250	2,98
Aguada	13.837	13.500	1.943	2,57
Ciudad Vieja	12.917	12.267	1.771	2,34
Larrañaga	14.374	13.955	1.653	2,19
Villa Muñoz, Retiro	12.765	12.315	1.630	2,16
Merc.Modelo y Bolívar	13.802	13.092	1.624	2,15
Villa Española	10.918	10.492	1.617	2,14
Belvedere	11.501	11.335	1.560	2,06
Brazo Oriental	13.492	12.974	1.526	2,02
Capurro, Bella Vista	13.466	12.972	1.483	1,96
Malvín	17.833	17.094	1.475	1,95
Barrio Sur	14.394	14.099	1.440	1,90
Aires Puros	13.564	13.354	1.400	1,85

Continúa...

Continuación...

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Cerrito	11.016	10.500	1.368	1,81
La Teja	11.014	10.562	1.361	1,80
Reducto	13.013	12.301	1.345	1,78
Cerro	10.508	10.049	1.233	1,63
Prado, Nueva Savona	14.672	13.797	1.201	1,59
Peñarol, Lavalleja	10.641	10.145	1.195	1,58
Figurita	13.155	12.703	1.193	1,58
La Comercial	13.946	13.285	1.192	1,58
Maroñas, P.Guaraní	10.941	10.500	1.174	1,55
La Blanqueada	15.710	15.011	1.164	1,54
Flor de Maroñas	10.353	10.000	1.114	1,47
Palermo	15.186	15.000	1.105	1,46
Castro, Castellanos	11.380	10.902	1.086	1,44
Sayago	12.745	12.000	986	1,30
Parque Rodó	16.595	16.000	927	1,23
Jardines del Hipódromo	9.280	8.800	923	1,22
Las Acacias	9.535	9.201	912	1,21
Piedras Blancas	9.464	9.000	847	1,12
Punta Carretas	18.551	17.296	839	1,11
Jacinto Vera	14.011	13.349	831	1,10
Ituzaingó	10.183	9.857	816	1,08
Colón centro y noroeste	11.354	10.868	755	1,00
Atahualpa	13.589	12.982	697	0,92
Paso de las Duranas	13.377	12.507	689	0,91
Nuevo Paris	9.674	9.184	678	0,90
Manga	8.902	8.500	666	0,88
Malvín Norte	11.283	11.281	654	0,86
Las Canteras	12.036	11.500	616	0,81
Tres Ombues, P. Victoria	9.581	9.500	565	0,75
Conciliación	10.239	10.000	489	0,65
Punta Rieles, Bell.Italia	9.408	9.021	487	0,64
Colón sureste, Abayubá	11.137	10.646	459	0,61
Lezica, Melilla	11.267	10.709	377	0,50
Área rural	10.038	9.435	354	0,47
Paso de la Arena	9.532	9.239	312	0,41
Casavalle	8.150	7.732	267	0,35
Carrasco Norte	16.597	15.000	243	0,32
La Paloma, Tomkinson	8.417	8.270	230	0,30
Punta Gorda	24.260	22.965	172	0,23
Villa García	9.734	9.111	158	0,21
Manga, Toledo Chico	9.435	9.025	136	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			229	0,30
Sin ubicar en barrios	12.542	12.000	300	0,40

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 diciembre de 2017, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 5,4% 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 2017.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.106	13.500	19.724	100,00
Cordón	15.493	15.000	1.713	8,68
Pocitos	17.582	16.800	996	5,05
Unión	13.503	13.000	918	4,65
Centro	14.586	14.000	824	4,18
Buceo	15.624	15.000	737	3,74
Pque.Battle, V.Dolores	16.214	15.500	698	3,54
Tres Cruces	15.279	15.000	638	3,23
Aguada	14.688	14.203	499	2,53
Ciudad Vieja	13.569	12.950	452	2,29
Larrañaga	14.911	14.500	445	2,26
Villa Española	11.440	11.000	427	2,16
Brazo Oriental	14.643	14.000	415	2,10
Malvín	18.366	17.500	404	2,05
Villa Muñoz, Retiro	13.598	13.000	403	2,04
Merc.Modelo y Bolívar	15.588	14.500	401	2,03
Barrio Sur	15.075	15.000	382	1,94
Belvedere	11.956	11.850	364	1,85
Capurro, Bella Vista	14.031	13.500	359	1,82
Cerrito	11.243	10.733	343	1,74
La Teja	11.538	11.000	340	1,72
Aires Puros	14.501	14.500	332	1,68
La Blanqueada	16.592	15.500	331	1,68

Continúa...

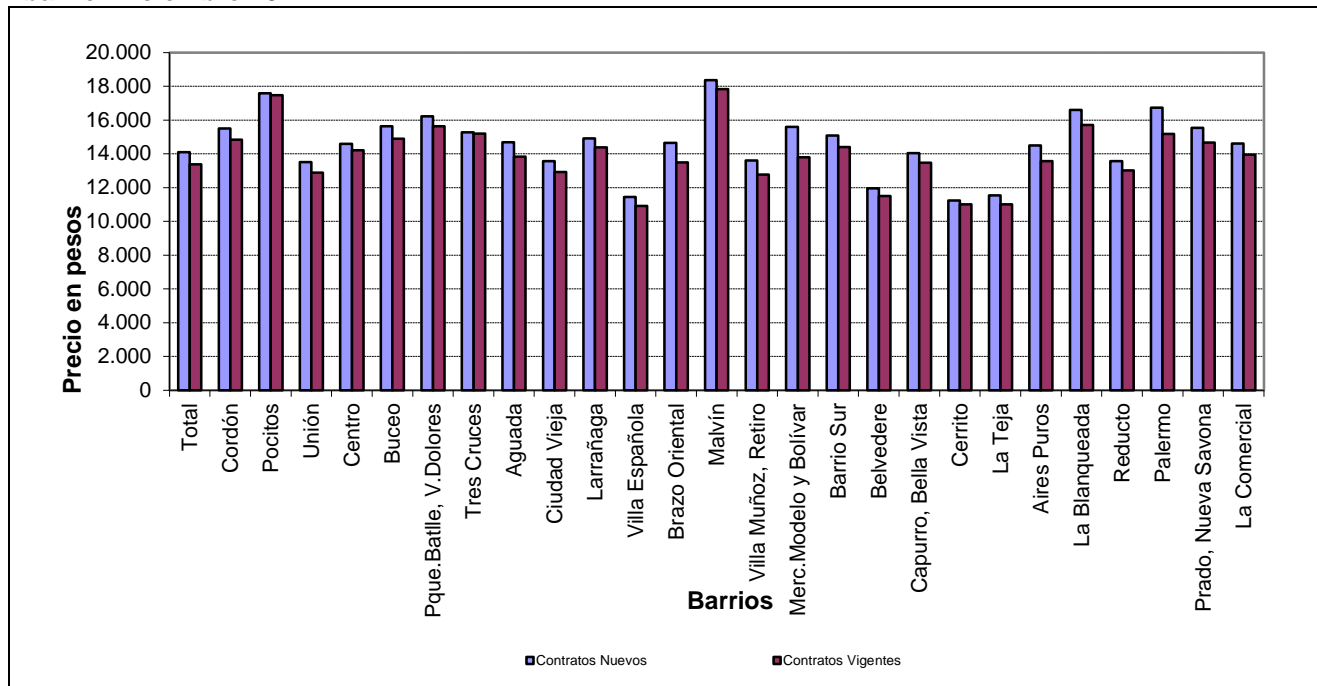
Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Reducto	13.566	13.289	327	1,66
Palermo	16.735	16.000	325	1,65
Prado, Nueva Savona	15.530	15.000	314	1,59
La Comercial	14.601	14.000	311	1,58
Figurita	13.555	13.000	300	1,52
Peñarol, Lavalleja	11.171	10.750	296	1,50
Maroñas, P.Guaraní	11.631	11.000	295	1,50
Flor de Maroñas	10.713	10.174	291	1,48
Cerro	11.238	10.500	285	1,44
Castro, Castellanos	12.018	11.800	270	1,37
Punta Carretas	18.469	17.000	246	1,25
Parque Rodó	17.178	16.500	238	1,21
Sayago	13.339	12.778	237	1,20
Jardines del Hipódromo	9.932	9.425	234	1,19
Piedras Blancas	9.853	9.250	220	1,12
Las Acacias	10.129	10.000	213	1,08
Colón centro y noroeste	12.040	11.129	207	1,05
Jacinto Vera	14.957	14.306	203	1,03
Ituzaingó	10.472	10.000	194	0,98
Atahualpa	14.338	13.950	192	0,97
Nuevo Paris	10.224	9.500	181	0,92
Paso de las Duranas	14.389	13.926	178	0,90
Malvín Norte	11.838	12.000	164	0,83
Manga	9.724	9.173	159	0,81
Las Canteras	12.906	12.500	157	0,80
Tres Ombues, P. Victoria	10.016	10.000	140	0,71
Conciliación	10.555	10.000	121	0,61
Otros Barrios con menos de 130 casos			904	4,58
Sin ubicar en barrios	13.653	12.500	101	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.

Gráfico 1 - Precio del alquiler promedio en contratos nuevos y en total de contratos vigentes por barrio. Diciembre 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 - Diciembre 2017

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	14.363	14.000	1.549	100,00
Casa	14.993	14.000	265	17,11
Edificio de Renta (1)	11.988	11.500	136	8,78
Propiedad Horizontal	14.499	14.000	1.148	74,11

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 aquellos departamentos donde hay más concentración y algunas localidades.

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

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
Montevideo	13.382	12.773	75.623	100,00	0,42	6,87
Canelones	12.029	10.900	10.761	100,00	0,69	6,78
Ciudad de la Costa	15.845	15.000	3.375	31,36	0,97	6,81
Las Piedras	9.940	9.500	1.769	16,44	0,47	6,61
Pando	10.306	10.225	630	5,85	0,89	7,71
La Paz	10.216	9.769	625	5,81	0,63	7,62
Ciudad de Canelones	10.010	9.731	514	4,78	-0,04	7,17
Santa Lucía	9.332	9.000	482	4,48	0,32	7,05
Salinas	11.835	11.289	384	3,57	0,72	6,96
(1) Resto de localidades			2.982	27,71		
Maldonado	12.440	11.655	1.233	100,00	0,26	6,42
Ciudad de Maldonado	12.270	11.733	846	68,61	0,42	6,33
(1) Resto de localidades			387	31,39		
San José	9.421	8.945	1.215	100,00	0,69	6,62
Colonia	9.786	9.234	916	100,00	0,34	6,34
Salto	10.385	10.000	673	100,00	0,16	11,84
Paysandú	10.304	9.800	996	100,00	0,49	6,35
Florida	9.986	9.548	580	100,00	0,69	7,54

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.