

INDICADORES



Nicolás Cichevski, Pablo Sartor y Leonardo Veiga

SETIEMBRE 2021

El IEEM ha elaborado a partir de la información suministrada por Mercado Libre, un conjunto de indicadores y categorías de análisis de actualización trimestral que tienen por propósito brindar herramientas de análisis que vayan más allá de lo meramente descriptivo y que permitan un enriquecimiento del análisis que los distintos interesados realizan de la situación y de la evolución del mercado inmobiliario.

Este informe tendrá una estructura dinámica y se irán incorporando refinamientos y análisis adicionales en sus sucesivas ediciones.

Metodología

Venta

A los efectos del análisis se consideraron solamente apartamentos y casas (se excluyeron terrenos y locales comerciales) del departamento de Montevideo. La clasificación de barrios se hizo tomando en cuenta los criterios del INE. Se excluyeron propiedades cuyo precio de venta es superior a los USD 5 000 000. Para el análisis del precio por metro cuadrado no se consideraron propiedades con menos de 10 metros cuadrados.

Tanto en los indicadores de venta de inmuebles como en el indicador derivado de precio de venta por m² se empleó la mediana de los precios de venta ofrecidos, en dólares, de forma mensual, por barrio, desde enero de 2018.

Alquiler

A los efectos del análisis se consideraron solamente apartamentos y casas (se excluyeron terrenos y locales comerciales) del departamento de Montevideo. Se excluyeron las propiedades ofrecidas cuyo monto de alquiler es superior a USD 10 000. La clasificación de barrios se hizo tomando en cuenta los criterios del INE.

Para la elaboración de los indicadores de precios de alquiler se emplearon las medianas del precio de alquiler en pesos constantes a junio de 2021, de forma mensual, por zona, desde enero de 2018.

Precios de venta ofrecidos de inmuebles

Tal como se describe en la nota metodológica, los indicadores de precios de venta se construyen como la mediana de precios por m², en dólares, para las propiedades cuyo precio de venta es inferior a los USD 5 000 000. Para el análisis del precio por metro cuadrado no se consideraron propiedades con menos de 10 metros cuadrados.

Se optó por usar la mediana¹ por considerarse más estable y menos sensible a la presencia de *outliers*² que la media³.

Mercado Libre actúa como intermediario entre demandantes y oferentes, informando los precios de los oferentes. Esto implica que los mismos no necesariamente coinciden con los precios de transacción. Sin perjuicio de ello, la evolución de los precios ofrecidos se refleja en la tendencia de los precios de transacción.

Indicadores de categorización por precio ofrecido por unidad

Los índices de categorización por precio ofrecido tienen por propósito permitir visualizar la estructura del mercado en cuanto al valor de los inmuebles. A esos efectos, se agruparon los distintos barrios de Montevideo en tres categorías en función de los precios de venta ofrecidos. Cada categoría representa, aproximadamente, la tercera parte de los inmuebles ofrecidos. En el Cuadro 1 se detalla el indicador de precio de venta ofrecido por barrio, para el mes de junio de 2021⁴. En la categoría A quedaron comprendidas aquellas viviendas con un precio ofrecido igual o superior a un unos USD 200 000. En la categoría B viviendas con un precio inferior, pero igual o superior a los USD 150 000. El resto de las viviendas se encuentran comprendidas en la categoría C.

¹ La mediana es un estadístico de posición central que parte la distribución en dos, es decir, deja la misma cantidad de valores a un lado que a otro. Para calcular la mediana se ordenan los datos de mayor a menor o, al contrario, de menor a mayor, y luego se toma el valor que se ubica en la posición central de ese ordenamiento.

² Un *outlier* es una observación anormal y extrema en una muestra estadística o serie temporal de datos que puede afectar potencialmente a la estimación de los parámetros.

³ La media es el valor promedio de un conjunto de datos numéricos, calculada como la suma del conjunto de valores dividida entre el número total de valores.

⁴ En el caso de algunos barrios en que no hubo ofertas en julio se tomaron las de mayo. El mismo criterio se aplicó en lo relativo a precio del m² de los inmuebles ofrecidos.

Cuadro 1 - Categorización de barrios por precio de venta ofrecido

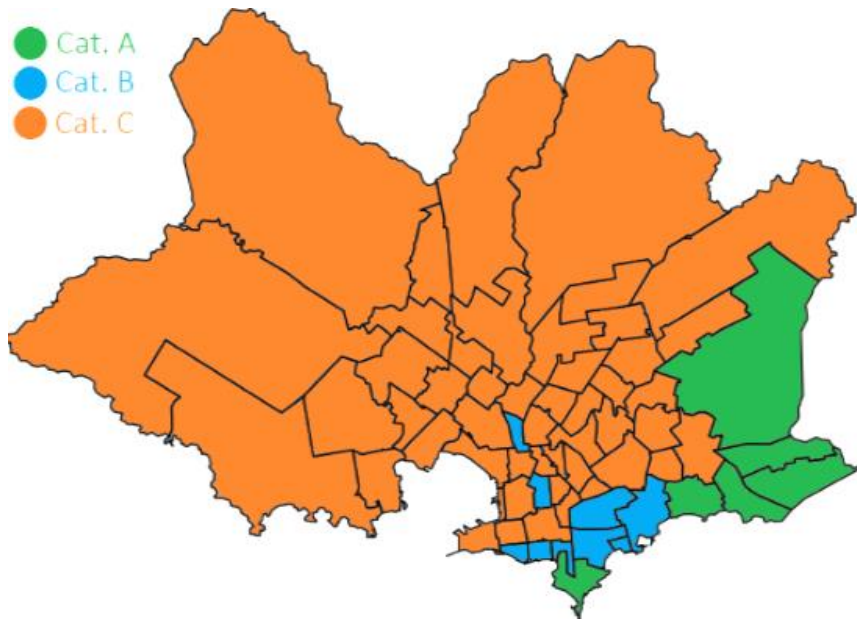
Cat.	Barrio	Precio ofrecido
A	Carrasco	520 000
A	Puerto del Buceo	470 000
A	Punta Gorda	412 500
A	Bañados de Carrasco	337 000
A	Carrasco Norte	290 000
A	Punta Carretas	264 000
A	Malvín	198 000
B	Pocitos	173 025
B	Atahualpa	169 000
B	Barrio Sur	163 250
B	Parque Batlle, Villa Dolores	163 000
B	Prado	160 000
B	Buceo	155 000
B	Pocitos Nuevo	153 469
B	Parque Rodó	150 000
B	Palermo	148 000
C	Cordón	145 900
C	Tres Cruces	145 000
C	Centro	144 800
C	La Blanqueada	138 889
C	Tres Ombúes, Pueblo Victoria	137 000
C	Capurro, Bella Vista	131 300
C	Aguada	130 200
C	Brazo Oriental	130 000
C	Ciudad Vieja	130 000
C	Jacinto Vera	130 000
C	La Paloma, Tomkinson	130 000
C	La Comercial	125 000
C	Larrañaga	125 000
C	Mercado Modelo y Bolívar	120 000
C	Sayago	120 000
C	La Figurita	119 500
C	Reducto	115 000
C	La Unión	110 000
C	Villa Muñoz, Retiro	110 000
C	Aires Puros	109 500
C	Belvedere	104 500
C	Lezica, Melilla	102 400
C	Cerrito	98 000

C	Las Canteras	90 000
C	Villa Española	90 000
C	Colon Centro y Noroeste	88 000
C	Villa García, Manga Rural	87 000
C	Castro, P. Castellanos	86 000
C	Itzaingó	85 000
C	Peñarol, Lavalleja	85 000
C	Nuevo París	83 000
C	Cerro	80 000
C	Maroñas, Parque Guaraní	79 000
C	Flor de Maroñas	75 000
C	La Teja	75 000
C	Las Acacias	75 000
C	Malvín Norte	75 000
C	Manga	75 000
C	Punta Rieles, Bella Italia	69 500
C	Paso de la Arena	68 000
C	Jardines del Hipódromo	65 000
C	Paso de las Duranas	60 000
C	Colón Sureste, Abayubá	59 000
C	Conciliación	56 000
C	Piedras Blancas	55 500
C	Casabó, Pajas Blancas	51 000
C	Manga, Toledo Chico	45 000
C	Casavalle	21 500

En el Mapa 1 se puede observar la distribución de las viviendas de las diversas categorías. Las viviendas más valiosas, las de la categoría A, se encuentran en el sudeste de la ciudad, con la excepción de Punta Carretas. Todas se ellas se encuentran sobre la costa, con la excepción de Carrasco Norte y Bañados de Carrasco.

Los inmuebles de la categoría B también tienden a estar sobre la costa o contiguos a barrios que sí lo están, con dos excepciones, Atahualpa y Prado. En conjunto con los inmuebles de la categoría A cubren toda la costa hasta Barrio Sur inclusive.

Mapa 1 – Barrios por categorías de precios ofrecidos



Indicadores de categorización por precio ofrecido por unidad

Un indicador complementario es el precio de venta ofrecido por metro cuadrado. A esos efectos procedimos a recategorizar los barrios en tres grupos sobre la base de ese criterio, siguiendo una metodología similar a la del caso anterior. También aquí cada categoría representa, aproximadamente, la tercera parte de los inmuebles ofrecidos en marzo de 2021. En el Cuadro 2 se detalla el indicador de precio de venta por metro cuadrado ofrecido por barrio, para el mes de junio de 2021. En la categoría 1 quedaron comprendidas aquellas viviendas con un precio ofrecido igual o superior a unos USD 2800 por metro cuadrado. En la categoría 2, viviendas con un precio inferior, pero igual o superior a unos USD 2200. El resto de las viviendas se encuentran comprendidas en la categoría 3.

Cuadro 2 - Categorización de barrios por precio de venta por m² ofrecido

Cat.	Barrio	Precio por m ²
1	Puerto Buceo	3729
1	Punta Carretas	3105
1	Malvín	2955
1	Pocitos Nuevo	2890
1	Pocitos	2854
2	Tres Ombúes, Pueblo Victoria *	2740

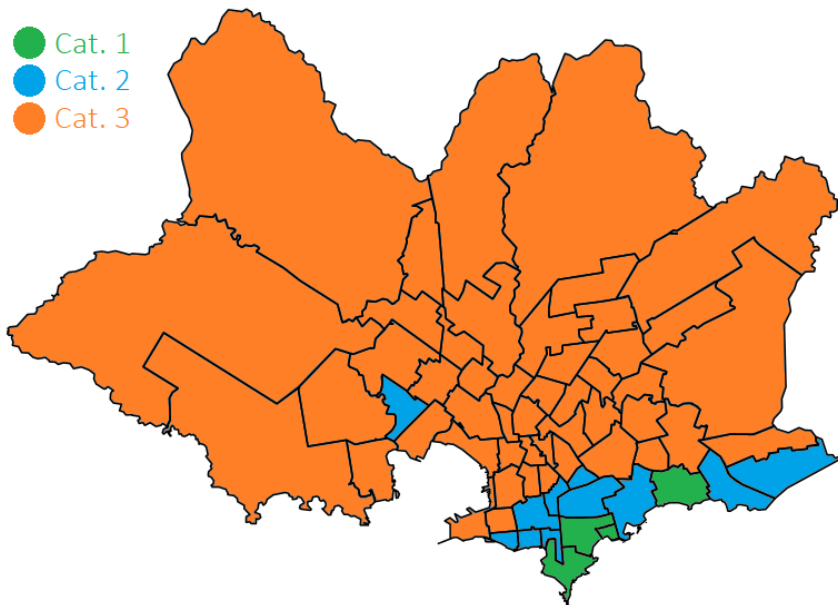
2	Parque Rodó	2561
2	Buceo	2378
2	Barrio Sur	2369
2	Palermo	2333
2	Parque Batlle, Villa Dolores	2333
2	Carrasco	2314
2	Las Canteras*	2282
2	Tres Cruces	2274
2	La Blanqueada	2232
2	Cordón	2225
2	Punta Gorda	2200
3	Centro	2164
3	Aguada	2000
3	Capurro, Bella Vista	2000
3	Larrañaga	1700
3	Prado	1684
3	Carrasco Norte	1651
3	Ciudad Vieja	1650
3	Jacinto Vera	1554
3	Atahualpa	1497
3	Bañados de Carrasco	1435
3	Villa Muñoz, Retiro	1424
3	Brazo Oriental	1400
3	La Comercial	1390
3	La Figurita	1369
3	Mercado Modelo y Bolívar	1362
3	La Unión	1314
3	Reducto	1312
3	Malvín Norte	1078
3	Villa Española	1071
3	Castro, P. Castellanos	988
3	Aires Puros	815
3	Cerrito	704
3	La Teja	643
3	Belvedere	614
3	Las Acacias	579
3	Sayago	540
3	Conciliación	500
3	Colón Sureste, Abayubá	484
3	Ituzaingó	481
3	Maroñas, Parque Guaraní	458
3	Colón Centro y Noroeste	412

3	Paso de las Duranas	400
3	Cerro	393
3	Manga, Toledo Chico	358
3	Nuevo París	319
3	Peñarol, Lavalleja	301
3	Flor de Maroñas	299
3	Lezica, Melilla	288
3	Piedras Blancas	265
3	Jardines del Hipódromo	219
3	Punta de Rieles, Bella Italia	218
3	Casabó, Pajas Blancas	156
3	Manga	139
3	Paso de la Arena	137
3	Villa García, Manga Rural	122
3	Casavalle	113
3	La Paloma, Tomkinson	43

- * Es llamativo que Tres Ombúes y Las Canteras figuren dentro de la categoría 2. Hay pocas ofertas en el período considerado, por lo que los precios pueden no ser representativos. Se optó por presentar el valor calculado, dejando constancia de la salvedad.

En el Mapa 2 se presentan las viviendas categorizadas en el mapa de Montevideo. Se puede observar que los inmuebles más valiosos (por metro cuadrado) pasan a estar muy concentrados en una franja sobre la costa, sobre el este de la ciudad. El menor valor por metro cuadrado de barrios como Carrasco se explica por viviendas muy valiosas, pero proporcionalmente de mayor superficie que los inmuebles en otros barrios. En los casos de viviendas de alto valor por metro cuadrado la densidad de población en el barrio es un factor explicativo importante.

Mapa 2 - Barrios por categorías de precios ofrecidos, en precio por m²



Indicadores combinados de categorización por precio ofrecido

La combinación de ambos criterios permite una categorización que refleja tanto el valor de la unidad ofrecida como el valor por metro cuadrado. En el Cuadro 3 se presentan los diversos barrios de Montevideo en función del indicador combinado. En la categoría A1 quedan comprendidos Malvín, Puerto del Buceo y Punta Carretas. En la categoría A2 quedan Carrasco y Punta Gorda y en la categoría A3 Bañados de Carrasco y Carrasco Norte. En la categoría B1 quedan Pocitos y Pocitos Nuevo.

Cuadro 3. Categorización de barrios por valor del inmueble y precio de venta por m² ofrecido

Cat.	Barrio
A1	Malvín
A1	Puerto del Buceo
A1	Punta Carretas
A2	Carrasco
A2	Punta Gorda
A3	Bañados de Carrasco
A3	Carrasco Norte
B1	Pocitos
B1	Pocitos Nuevo

B2	Barrio Sur
B2	Buceo
B2	Parque Batlle, Villa Dolores
B2	Parque Rodó
B3	Atahualpa
B3	Prado
C2	Cordón
C2	La Blanqueada
C2	Las Canteras* ⁵
C2	Palermo
C2	Tres Cruces
C2	Tres Ombúes, Pueblo Victoria*
C3	Aguada
C3	Aires Puros
C3	Belvedere
C3	Brazo Oriental
C3	Capurro, Bella Vista
C3	Casabó, Pajas Blancas
C3	Casavalle
C3	Castro, P. Castellanos
C3	Centro
C3	Cerrito
C3	Cerro
C3	Ciudad Vieja
C3	Colón Centro y Noroeste
C3	Colón Sureste, Abayubá
C3	Conciliación
C3	Flor de Maroñas
C3	Ituzaingó
C3	Jacinto Vera
C3	Jardines del Hipódromo
C3	La Comercial
C3	La Figurita
C3	La Paloma, Tomkinson
C3	La Teja
C3	Larrañaga
C3	Las Acacias

⁵ Es llamativo que Las Canteras y Tres Ombúes figuren dentro de la categoría 2. Hay pocas ofertas en el período considerado, por lo que los precios pueden no ser representativos. Se optó por presentar el valor calculado, dejando constancia de la salvedad.

C3	Lezica, Melilla
C3	Malvín Norte
C3	Manga
C3	Manga, Toledo Chico
C3	Maroñas, Parque Guaraní
C3	Mercado Modelo y Bolívar
C3	Nuevo París
C3	Paso de la Arena
C3	Paso de las Duranas
C3	Peñarol, Lavalleja
C3	Piedras Blancas
C3	Punta de Rieles, Bella Italia
C3	Reducto
C3	Sayago
C3	La Unión
C3	Villa Española
C3	Villa García0, Manga Rural
C3	Villa Muñoz, Retiro

Evolución de los precios de venta

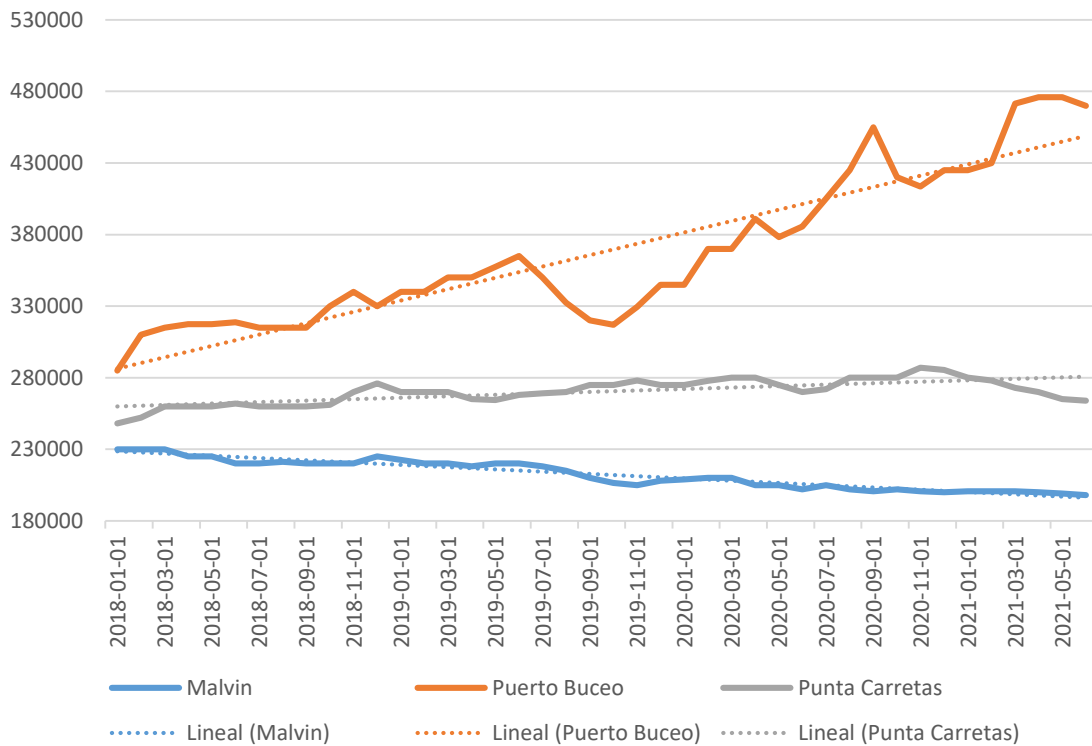
A los efectos del análisis de los precios de venta procederemos a realizar el análisis de los precios agrupando los barrios con base en las categorías combinadas definidas.

Categoría A1

En el Gráfico 1 se presenta la evolución de los precios de venta ofrecidos para los tres barrios catalogados como A1 desde enero de 2018 a junio de 2021.

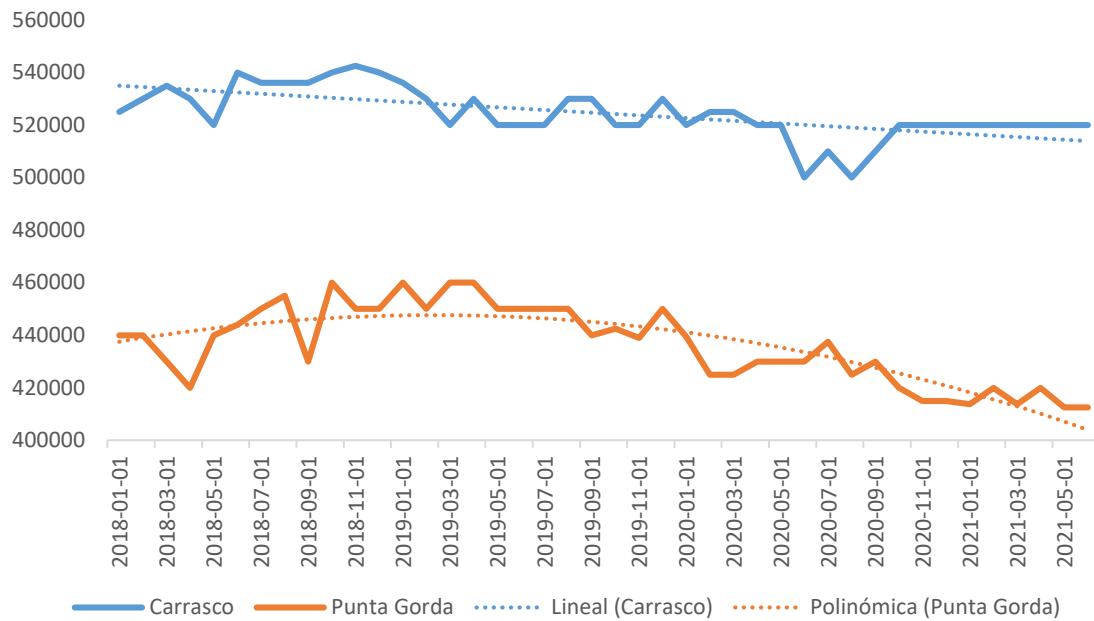
Los precios en Puerto del Buceo han presentado una firme tendencia al alza. En el período considerado los precios casi se han duplicado. En el caso de Punta Carretas los precios tuvieron una ligera tendencia al alza que parece se ha revertido este año. En el caso de Malvín los precios han estado bajando durante todo el período.

Gráfico 1 - Evolución de los precios de venta ofrecidos de la categoría A1



En la categoría A2 se encuentran Carrasco y Punta Gorda. En el caso de Carrasco se presenta una tendencia ligeramente declinante y en el caso de Punta Gorda se ha dado una tendencia a la disminución más acentuada que comenzó a comienzos de 2019.

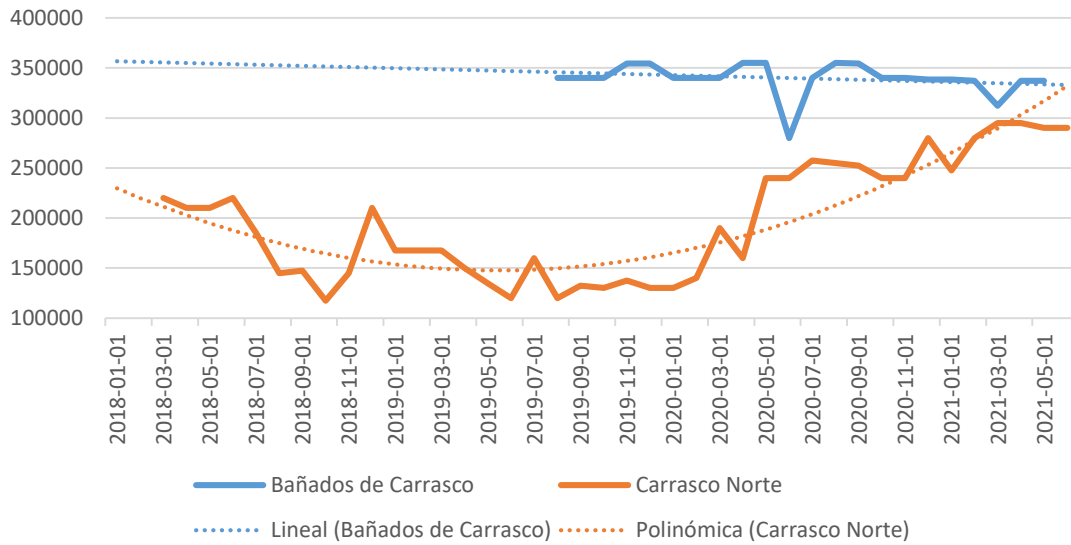
Gráfico 2 - Evolución de los precios de venta ofrecidos de la categoría A2



Categoría A3

En esta categoría tenemos a Bañados de Carrasco y Carrasco Norte. En el caso de Bañados de Carrasco los precios presentan una tendencia ligeramente descendente. En el caso de Carrasco Norte se produjo una tendencia a la baja hasta mediados de 2019 y a partir de allí la tendencia se ha revertido, habiéndose duplicado los precios ofrecidos con relación a aquel momento.

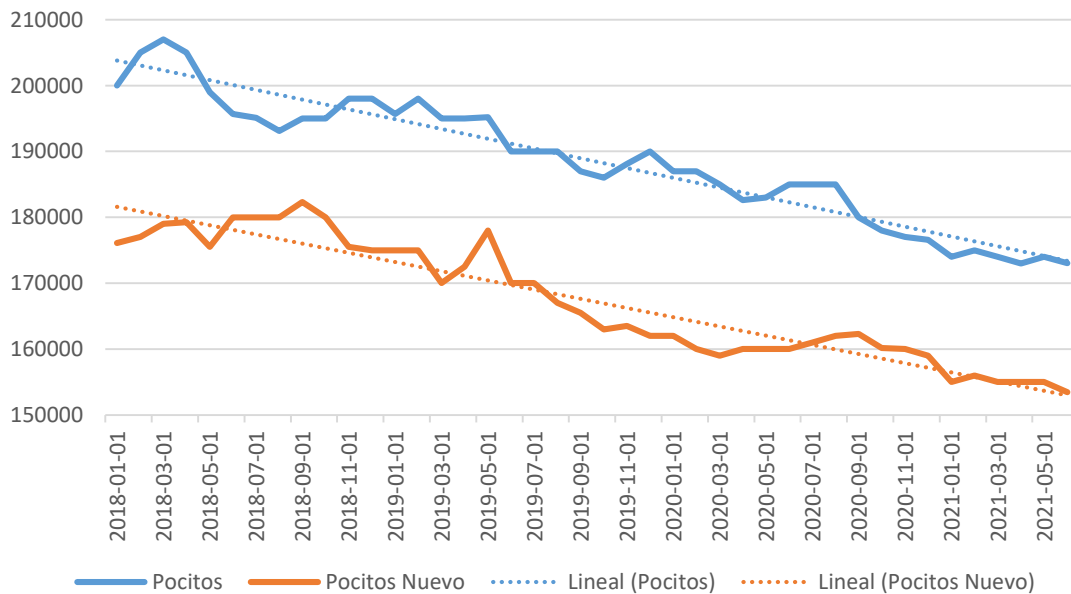
Gráfico 3 - Evolución de los precios de venta ofrecidos de la categoría A3



Categoría B1

En la categoría B1 tenemos a Pocitos y Pocitos Nuevo. La tendencia a la disminución del precio se ha mantenido sostenidamente declinante en este período de algo más de dos años.

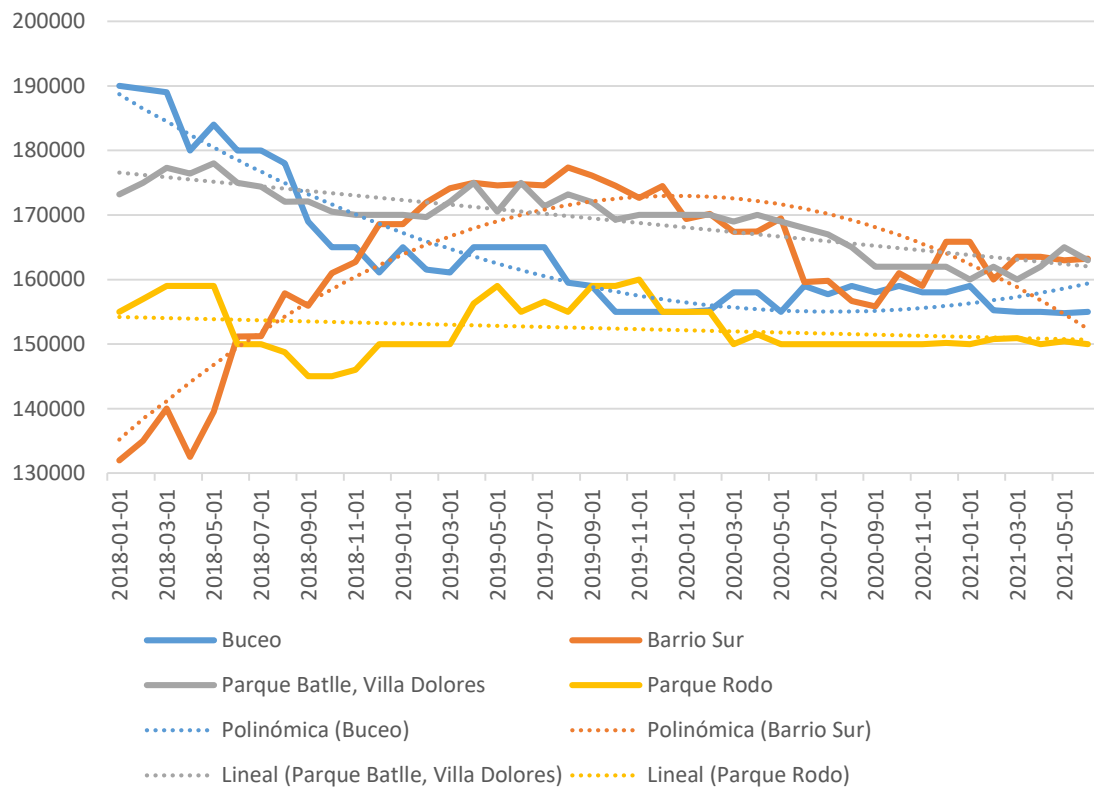
Gráfico 4 - Evolución de los precios de venta ofrecidos de la categoría B1



Categoría B2

En esta categoría están comprendidos los barrios de Buceo, Barrio Sur, Parque Batlle y Parque Rodó. Si bien con distintos comportamientos, hay bajas en todos los casos. En el caso de Parque Batlle y Parque Rodó la tendencia a la baja se ha mantenido durante todo el período, si bien más claramente en el caso de Parque Batlle. Buceo tuvo un descenso muy marcado hasta comienzos de 2020, cuando comenzó un proceso de leve repunte que parece haberse revertido estos últimos meses. Barrio Sur tuvo un período de aumento de precio muy marcado hasta agosto de 2019, y a partir de allí entró en una fase de declinación.

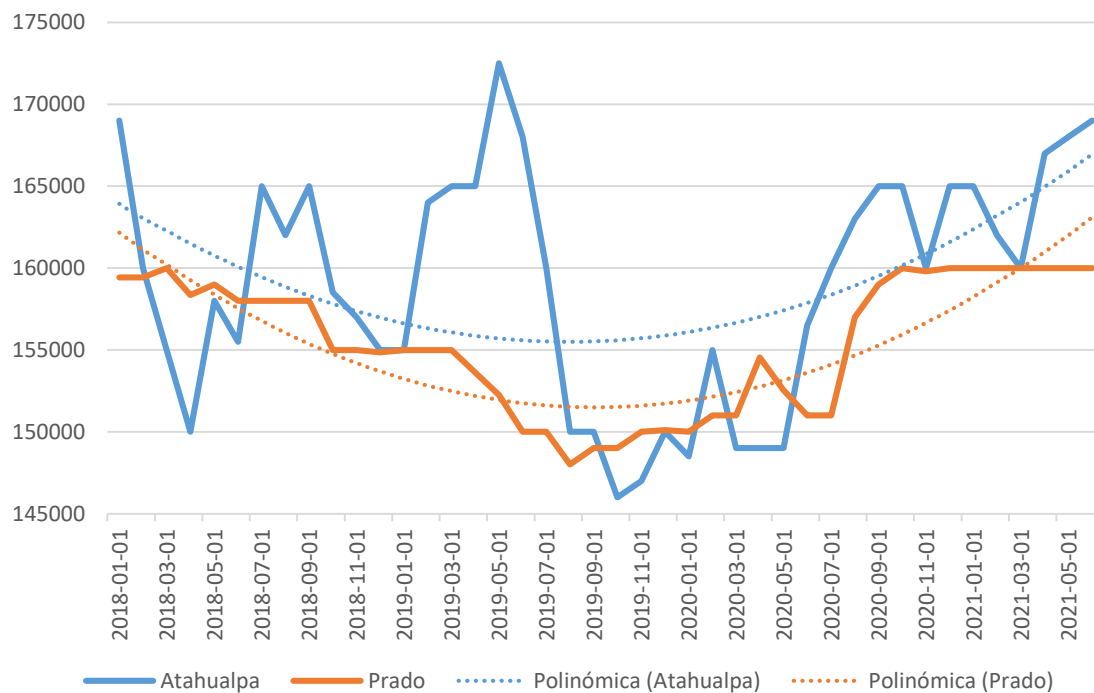
Gráfico 5 – Evolución de los precios de venta ofrecidos de la categoría B2



Categoría B3

En esta categoría están Prado y Atahualpa. En el caso de Atahualpa se presentan oscilaciones importantes en los precios hasta el último trimestre de 2019 y a partir de allí el comportamiento de los precios ha acompañado el de los precios del Prado. En el caso del Prado se produjo una declinación de los precios hasta agosto de 2019 y a partir de allí se ha dado un aumento de los precios de ambos barrios. Los precios se mantienen estables en el Prado desde hace cuatro meses y algo, situación similar —si bien con oscilaciones— parece estar pasando en Atahualpa.

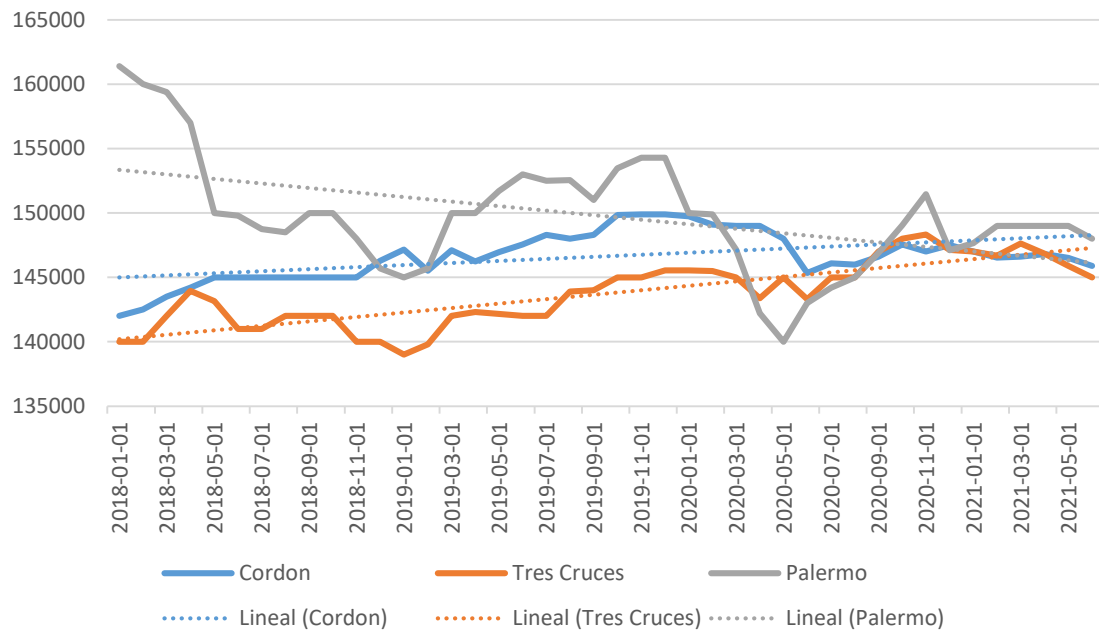
Gráfico 6 – Evolución de los precios de venta ofrecidos de la categoría B1



Categoría C2

Dentro de esta categoría se encuentran Tres Ombúes, Tres Cruces, Palermo, Las Canteras y Cordón. En el caso de Tres Ombúes y las Canteras no se dispone de suficiente cantidad de datos como para identificar tendencias. En los restantes tres barrios se da un proceso de convergencia de los precios a un nivel similar que se extiende a lo largo de todo el período considerado.

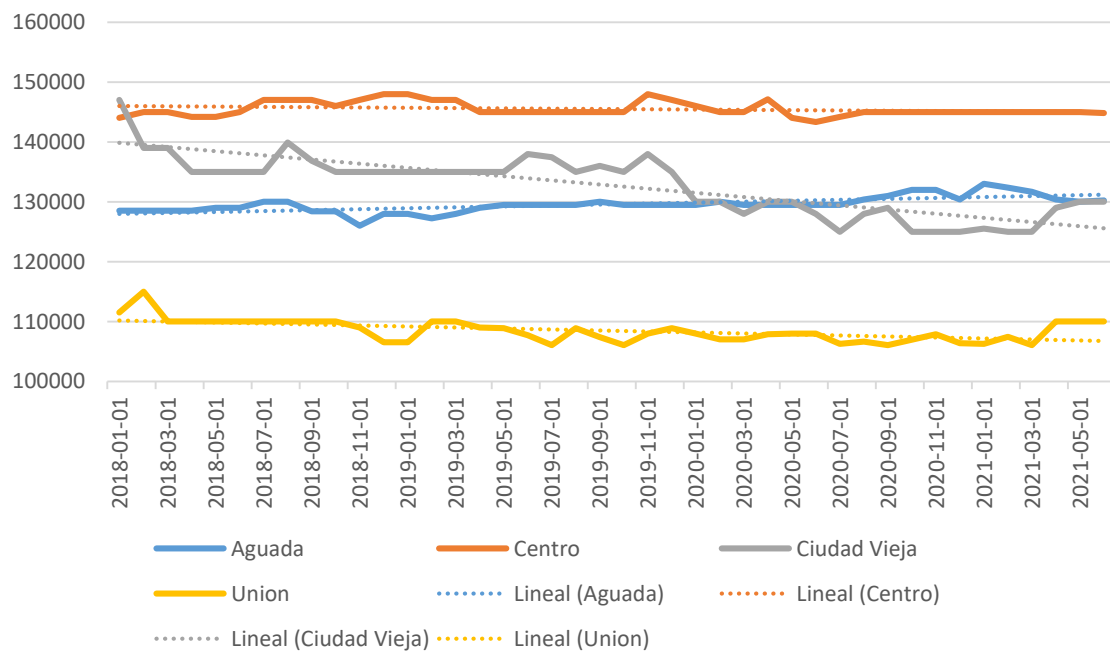
Gráfico 7 - Evolución de los precios de venta ofrecidos de la categoría B1



Categoría C3

En la categoría C3 hay 43 barrios. Hemos seleccionado cuatro de ellos: Aguada, Centro, Ciudad Vieja y La Unión. Con la excepción de Ciudad Vieja, en los restantes barrios los precios se han mantenido muy estables.

Gráfico 8 - Evolución de los precios de venta ofrecidos de la categoría C3



Conclusión

En el período analizado la tendencia más generalizada ha sido la disminución de los precios, con algunas excepciones. En la categoría A1 el precio en Puerto del Buceo ha estado aumentando muy marcadamente en el período analizado. En la categoría B1 los precios de los barrios Tres Cruces y Cordón han estado subiendo con una tendencia moderada.

Por otro lado, tenemos barrios en los cuales ha habido un comportamiento en “U”. En la categoría A3 se ha dado con Carrasco Norte y en la categoría B1 con el Prado y Atahualpa. En todos los casos el punto de inflexión se dio, aproximadamente, a mediados de 2019.

Alquileres ofrecidos de inmuebles

Tal como se detalla en la metodología, a los efectos del análisis se consideraron apartamentos y casas (se excluyeron terrenos y locales comerciales) del departamento de Montevideo. Se excluyeron las propiedades ofrecidas cuyo monto de alquiler es superior a USD 10 000. La clasificación de barrios se hizo tomando en cuenta los criterios del INE.

A efectos de comparar los precios de alquiler en distintos momentos se calcularon en precios constantes, esto es, ajustándolos de forma de considerar el efecto de la inflación. Para la elaboración de los indicadores de precios de alquiler se emplearon las medianas del precio de alquiler en pesos constantes, de forma mensual, por zona, desde enero de 2018. El nivel de precios sobre el cual se realizó la actualización fue junio de 2021, es decir, en ese mes los alquileres expresados en precios corrientes y constantes son iguales.

Indicadores de categorización por alquileres ofrecidos

En materia de alquileres, se procedió a realizar un proceso de categorización similar al efectuado en el capítulo de inmuebles para la venta. A esos efectos, se agruparon los distintos barrios de Montevideo en tres categorías en función de los alquileres demandados por los oferentes. Cada categoría representa, aproximadamente, la tercera parte de los inmuebles ofrecidos en junio de 2021⁶. En el Cuadro 3 se detalla el indicador de alquileres ofrecido por barrio, para el mes de marzo de 2021. En la categoría *a* quedaron comprendidas arrendamientos iguales o superiores a UY 25 000. En la categoría B viviendas con arrendamiento, pero superior a UY 21 000. El resto de las viviendas se encuentran comprendidas en la categoría C.

Cuadro 3 - Categorización de arrendamientos por nivel

Cat.	Barrio	Alquiler
a	Punta Gorda	110 813
a	Carrasco	105 960
a	Puerto Buceo	66 488
a	Carrasco Norte	49 633
a	Bañados de Carrasco	32 632
a	Punta Carretas	30 953
a	Barrio Sur	25 000

⁶ En el caso de algunos barrios en que no hubo ofertas en julio se tomaron las de mayo. En algunos casos los valores presentan mucha variación mensual, en cuyo caso se tomó la mediana de las medianas.

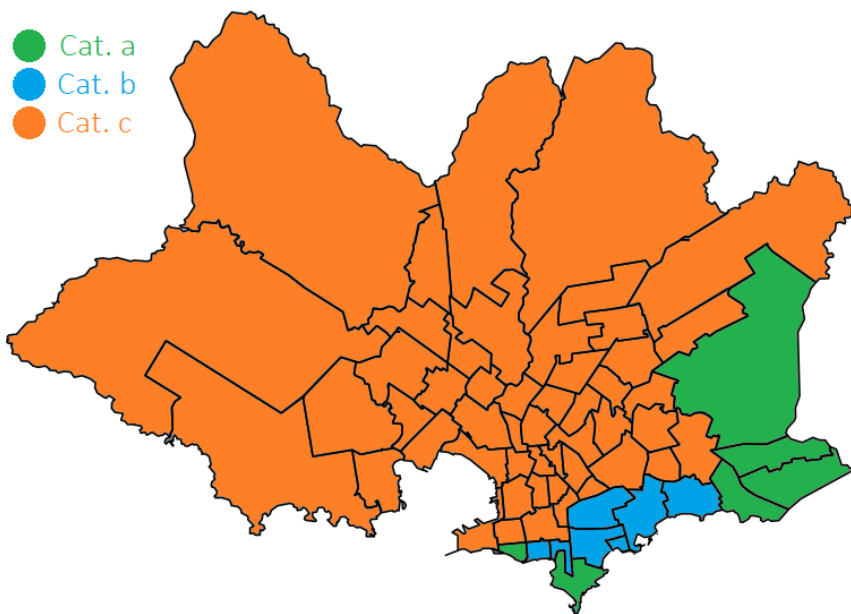
b	Pocitos	23 800
b	Malvín	23 500
b	Pocitos Nuevo	23 000
b	Buceo	22 000
b	Parque Rodó	21 650
b	Palermo	21 000
b	Parque Batlle, Villa Dolores	21 000
c	Las Canteras ⁷	20 719
c	Capurro, Bella Vista	20 700
c	La Blanqueada	20 500
c	Prado	20 500
c	Atahualpa	20 000
c	Tres Cruces	20 000
c	Larrañaga	19 750
c	Cordón	19 500
c	Ciudad Vieja	19 400
c	Centro	19 200
c	Aguada	18 500
c	Jacinto Vera	18 500
c	La Comercial	18 000
c	Villa Muñoz, Retiro	18 000
c	Brazo Oriental	17 500
c	Paso de las Duranas	17 500
c	Mercado Modelo y Bolívar	17 000
c	La Figurita	16 000
c	La Paloma, Tomkinson	16 000
c	Sayago	16 000
c	La Unión	16 000
c	Aires Puros	15 700
c	Reducto	15 500
c	Belvedere	15 000
c	Lezica, Melilla	15 000
c	Malvín Norte	15 000
c	Flor de Maroñas	14 597
c	Casavalle	14 500
c	Villa Española	14 500
c	Villa García, Manga Rural	14 500
c	Tres Ombúes, Pueblo Victoria	14 040
c	Cerrito	14 000

⁷ Es llamativo que Las Canteras figure dentro de la categoría 2. Hay pocas ofertas en el período considerado, por lo que los precios pueden no ser representativos. Se optó por presentar el valor calculado, dejando constancia de la salvedad.

c	Castro, P. Castellanos	13 600
c	Colón Centro y Noroeste	13 500
c	Conciliación	13 087
c	Cerro	13 000
c	Colón Sureste, Abayubá	13 000
c	La Teja	13 000
c	Paso de la Arena	13 000
c	Peñarol, Lavalleja	13 000
c	Itzaingó	12 750
c	Piedras Blancas	12 500
c	Casabó, Pajas Blancas	12 250
c	Las Acacias	12 000
c	Maroñas, Parque Guaraní	12 000
c	Punta de Rieles, Bella Italia	12 000
c	Jardines del Hipódromo	11 500
c	Manga	11 500
c	Nuevo París	11 250
c	Manga, Toledo Chico	9600

En el Mapa 3 puede observarse la distribución de las categorías. En este caso tenemos que todos los barrios de las categorías **a** y **b** forman un área compacta sobre la costa y algunos barrios contiguos. Estos resultados son consistentes con los que se observaron en los mapas previos.

Mapa 3 – Barrios por categorías de alquileres pedidos



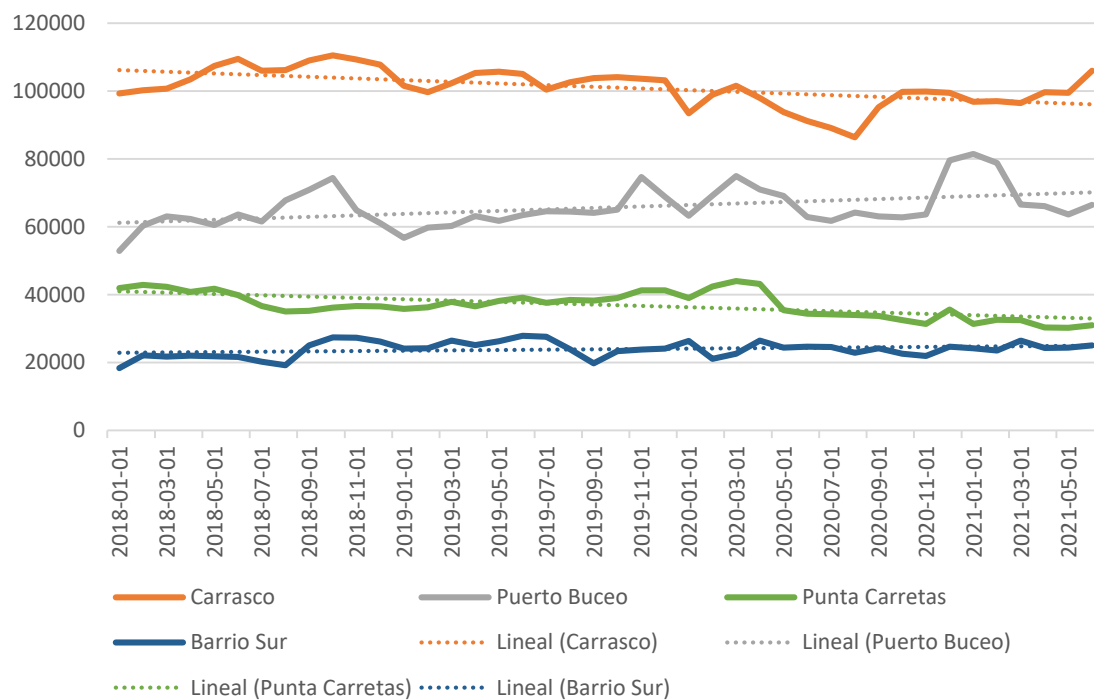
Evolución de los alquileres

Siguiendo la metodología ya empleada, realizaremos el análisis de la evolución de los alquileres agrupando los barrios en las categorías definidas.

Categoría a

En el Gráfico 9 se presenta la evolución de los precios de alquileres ofrecidos para los barrios de Carrasco, Puerto del Buceo, Punta Carretas y Barrio Sur. Hemos excluido los barrios Punta Gorda, Carrasco Norte y Bañados de Carrasco por presentar un grado de dispersión demasiado alto en los datos. Puede observarse que, en términos generales, los alquileres pedidos se han mantenido estables o con leves tendencias a la suba o baja.

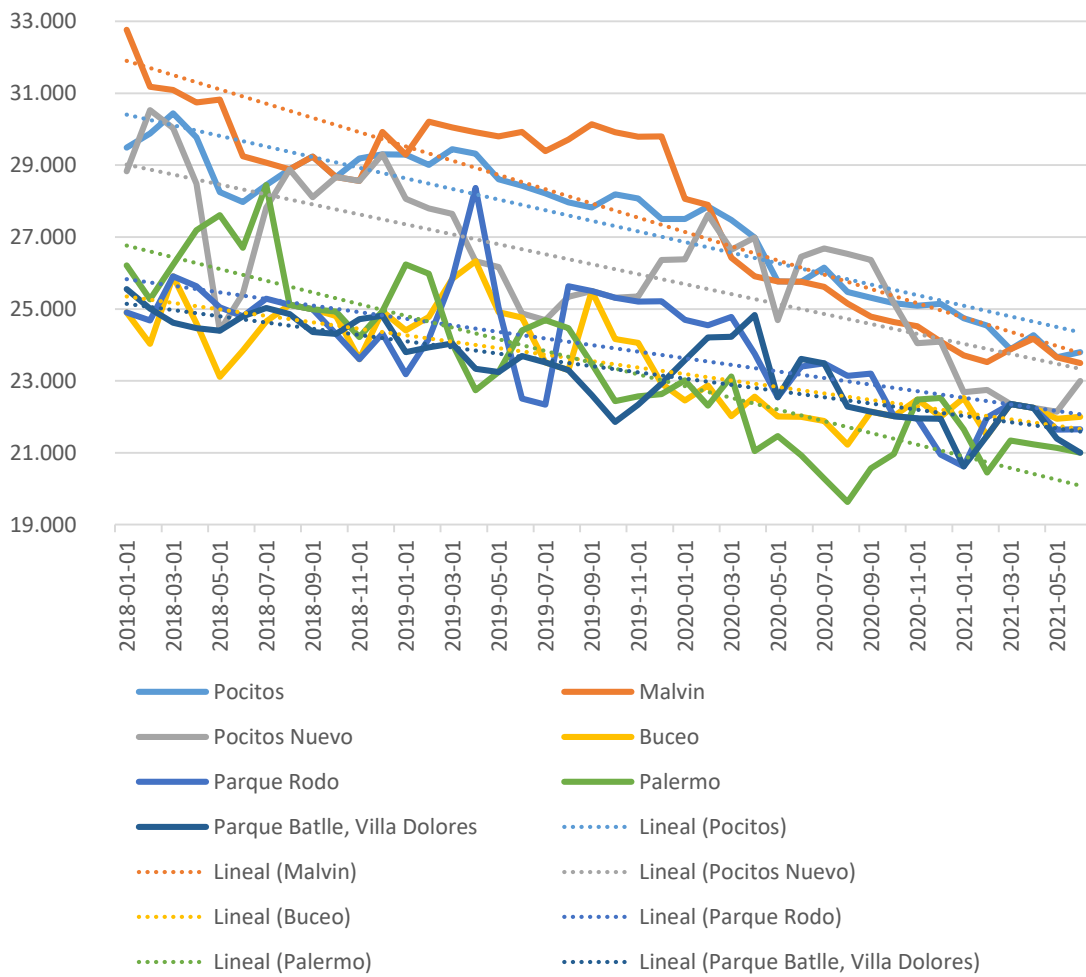
Gráfico 9 – Evolución de los alquileres que se piden en los barrios de categoría a



Categoría b

En el Gráfico 10 se presenta la evolución de los precios de alquileres ofrecidos para los barrios Pocitos, Pocitos Nuevo, Buceo, Malvín, Parque Batlle, Parque Rodó y Palermo. En todos los casos ha habido una disminución significativa de los alquileres pedidos en términos reales en el período considerado.

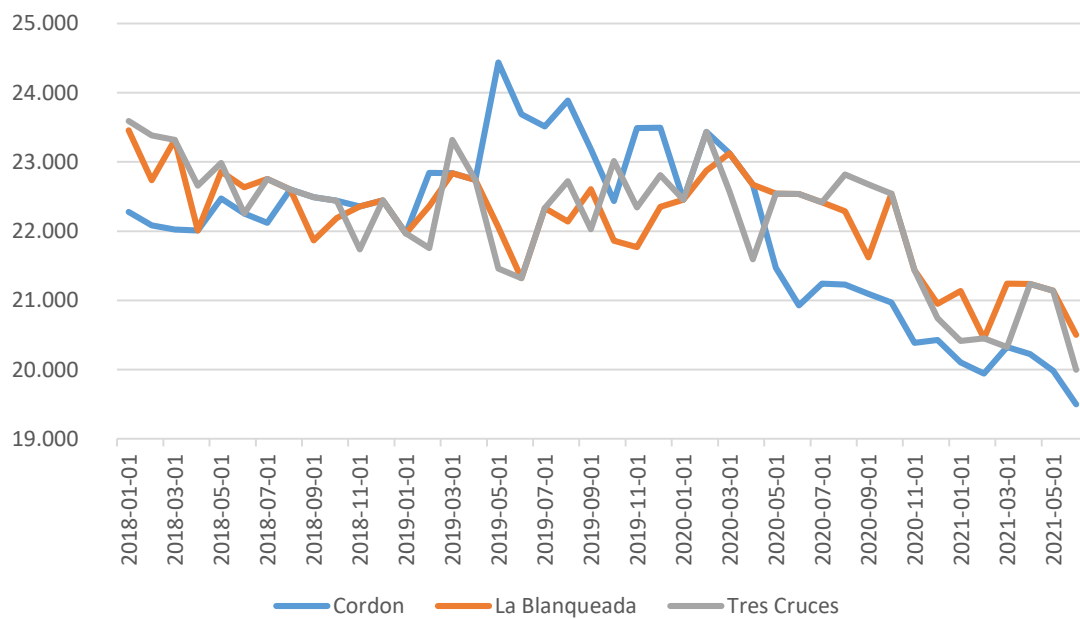
Gráfico 10 - Evolución de los alquileres que se piden en los barrios de categoría b



Categoría c

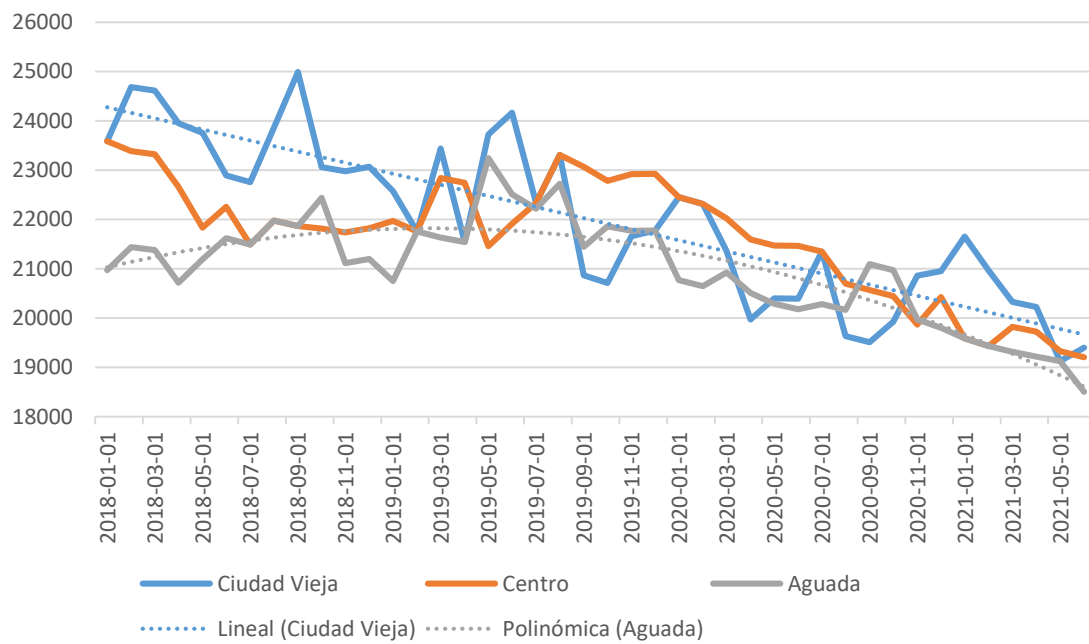
La categoría *c* comprende 50 barrios, razón por la cual analizaremos un conjunto seleccionado de ellos. En primer lugar, analizamos tres barrios que están contiguos a barrios de la categoría *b*: La Blanqueada, Cordón y Tres Cruces. Puede observarse que los precios de los alquileres ofrecidos se mantuvieron bastante estables hasta comienzos de 2020, momento en el cual tuvieron una baja importante.

Gráfico 11 – Evolución de los alquileres que se piden en los barrios de categoría c, primer grupo



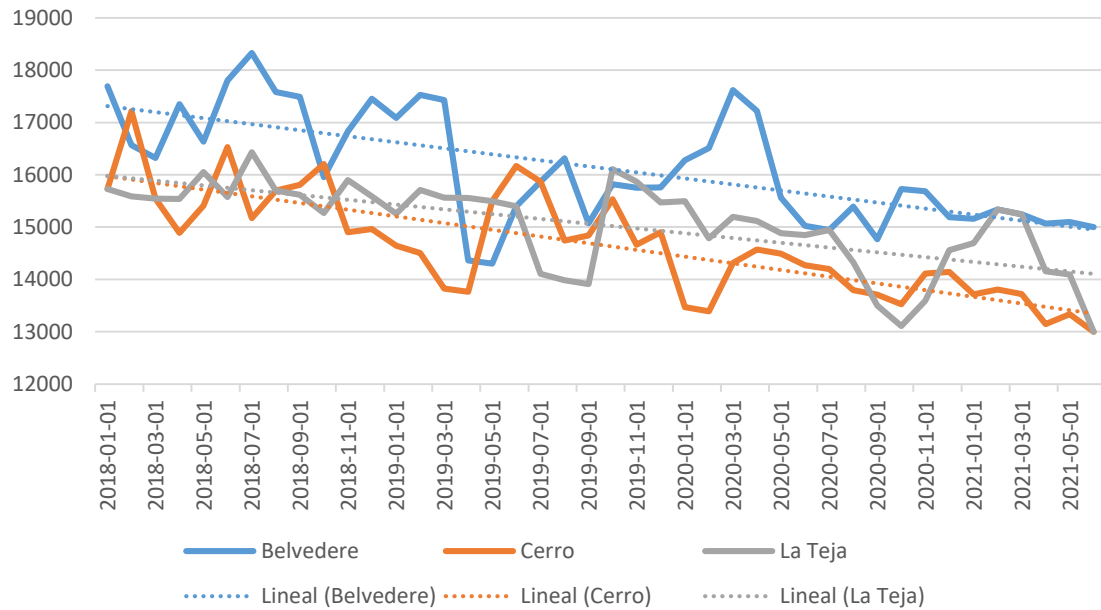
El siguiente grupo implica agregar a esa área compacta nuevos barrios, pero para el oeste. Los barrios incluidos son Ciudad Vieja, Centro y Aguada. En todos los casos se da un proceso de fuerte declinación que comienza a mediados de 2019.

Gráfico 12 – Evolución de los alquileres que se piden en los barrios de categoría c, segundo grupo



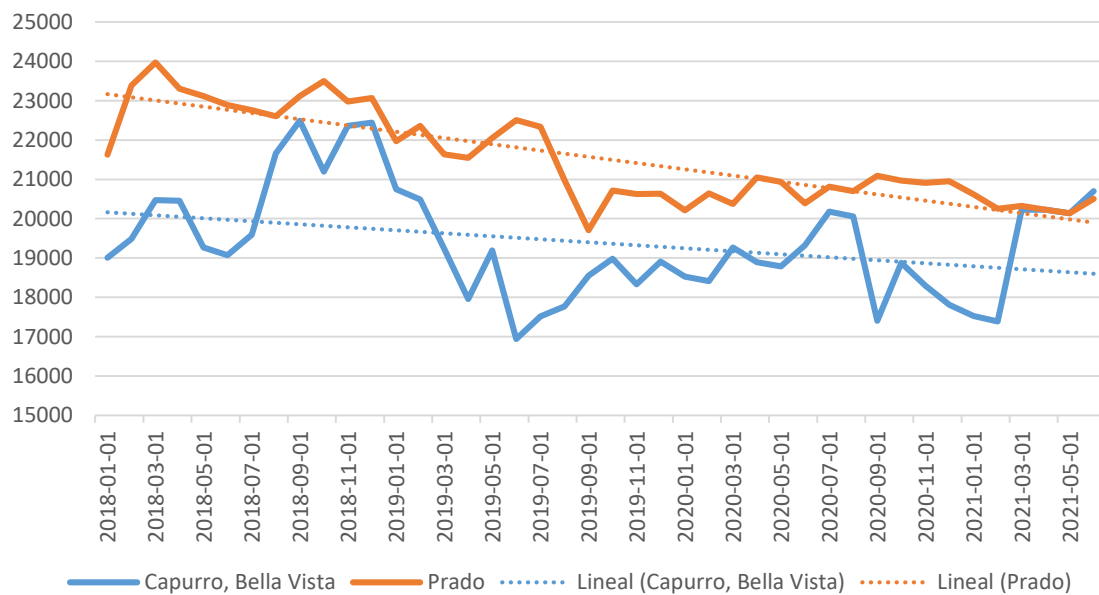
El tercer grupo está constituido por tres barrios alejados de esta área, al oeste de la ciudad, contiguos: Cerro, La Teja y Belvedere. En todos los casos se observa una tendencia declinante de los precios.

Gráfico 13 – Evolución de los alquileres que se piden en los barrios de categoría c, tercer grupo



El cuarto grupo está constituido por dos barrios con perfil residencial, también contiguos: Prado y Capurro. Los precios en el Prado han ido descendiendo y los de Capurro parecen acompañar esta tendencia.

Gráfico 14 – Evolución de los alquileres que se piden en los barrios de categoría c, cuarto grupo



Conclusión

La evolución de los alquileres no ha tenido el mismo comportamiento en todos los barrios. En los de la categoría *a* se han mantenido estables, o inclusive han presentado una tendencia ascendente en algunos casos. En los barrios de la categoría *b* la tendencia ha sido a la baja durante todo el período considerado. En los barrios de la categoría *c* también ha habido bajas, pero en muchos de ellos, a diferencia de los de la categoría *b*, la tendencia a la declinación no cubre todo el período considerado, sino solo una parte de este.