



República Oriental del Uruguay



Montevideo, 9 de agosto de 2017

## **ACTIVIDAD INMOBILIARIA MERCADO DE ALQUILERES JULIO – SETIEMBRE 2016<sup>1</sup>**

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 Finanzas<sup>2</sup> 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

---

<sup>1</sup> En este comunicado se presenta la información de tres meses.

<sup>2</sup> 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	
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
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

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

**Cuadro 2**  
**Precio promedio del alquiler de contratos nuevos por tipo de vivienda y variaciones anuales a pesos corrientes y pesos constantes base 2010, según meses. Montevideo**

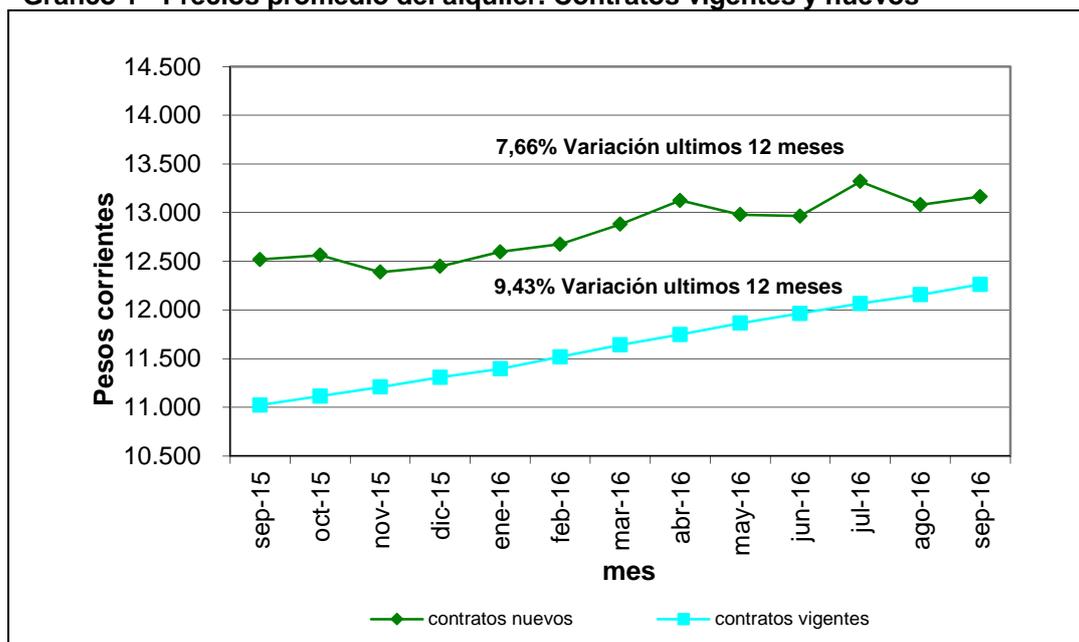
SGA Y ANDA	ALQUILER				Variación últimos 12 meses	
	Precio por tipo de vivienda				pesos corrientes en %	pesos constantes en %
	Total	Casa	Edificio de Renta (1)	Propiedad Horizontal		
Set-15	12.519	13.903	10.076	12.443	13,26	3,77
Oct-15	12.563	12.834	10.763	12.720	12,28	2,86
Nov-15	12.393	13.649	11.263	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
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

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**

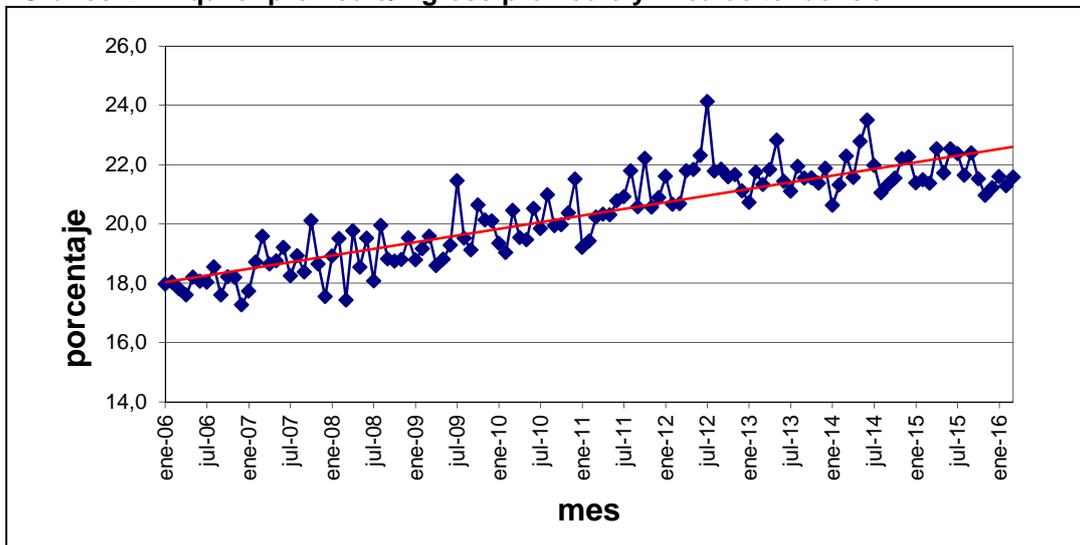


FUENTE: INE en base a registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

**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 setiembre 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.

## JULIO 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 12.066 pesos uruguayos a precios de julio 2016.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.066	11.460	62.216	100,00
Casa	12.139	11.071	12.259	19,70
Edificio de Renta (1)	10.031	9.636	8.272	13,30
Propiedad Horizontal	12.448	12.000	41.685	67,00

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

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

En el cuadro 2 se presentan los valores del promedio y la mediana de los contratos vigentes por barrio observándose que los valores mayores se alcanzan en los alquileres en Punta Gorda, Punta Carretas, Malvín, Pocitos y Parque Rodó. El cuadro se ordena por cantidad de contratos vigentes.

**Cuadro 2**  
**Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según zonas aproximadas a barrios.**  
**Montevideo - Julio 2016**

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.066	11.460	62.216	100,00
Cordón	13.502	13.138	4.438	7,13
Unión	11.622	11.000	3.188	5,12
Pocitos	16.060	15.374	2.946	4,74
Centro	13.030	12.656	2.544	4,09
Buceo	13.482	13.000	2.430	3,91
Pque.Battle, V.Dolores	14.183	13.500	2.250	3,62
Tres Cruces	14.172	13.500	1.772	2,85
Aguada	12.399	12.169	1.583	2,54
Ciudad Vieja	11.688	11.000	1.394	2,24
Merc.Modelo y Bolívar	12.043	11.500	1.354	2,18
Villa Muñoz, Retiro	11.431	11.000	1.353	2,17
Villa Española	9.818	9.500	1.324	2,13
Larrañaga	13.064	12.500	1.322	2,12
Belvedere	10.431	10.115	1.268	2,04
Brazo Oriental	12.036	11.402	1.242	2,00
Capurro, Bella Vista	12.101	11.244	1.212	1,95
Malvín	16.272	16.000	1.208	1,94
Cerrito	9.960	9.500	1.164	1,87
Aires Puros	12.336	12.000	1.157	1,86

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
La Teja	10.038	9.642	1.129	1,81
Barrio Sur	12.987	12.886	1.128	1,81
Reducto	11.715	11.000	1.108	1,78
Cerro	9.368	9.000	1.073	1,72
La Comercial	12.530	12.000	1.023	1,64
Figurita	11.983	11.500	1.003	1,61
Prado, Nueva Savona	13.230	12.375	1.001	1,61
Maroñas, P.Guaraní	9.699	9.300	989	1,59
Peñarol, Lavalleja	9.545	9.096	978	1,57
Castro, Castellanos	10.129	9.742	930	1,49
La Blanqueada	14.175	13.887	921	1,48
Flor de Maroñas	9.339	9.035	911	1,46
Palermo	13.643	13.500	882	1,42
Sayago	11.557	10.796	812	1,31
Las Acacias	8.525	8.297	802	1,29
Jardines del Hipódromo	8.232	7.952	781	1,26
Parque Rodó	15.314	14.735	773	1,24
Piedras Blancas	8.559	8.248	703	1,13
Jacinto Vera	12.658	12.000	687	1,10
Ituzaingó	9.110	8.812	687	1,10
Punta Carretas	17.019	15.951	667	1,07
Colón centro y noroeste	10.154	9.842	623	1,00
Manga	7.935	7.600	589	0,95
Nuevo Paris	8.685	8.293	589	0,95
Atahualpa	12.110	11.452	578	0,93
Paso de las Duranas	12.127	11.201	577	0,93
Malvín Norte	10.205	10.083	525	0,84
Las Canteras	10.735	10.281	496	0,80
Tres Ombues, P. Victoria	8.640	8.734	482	0,77
Conciliación	9.281	9.014	437	0,70
Punta Rieles, Bell.Italia	8.512	8.143	426	0,68
Colón sureste, Abayubá	9.918	9.580	401	0,64
Lezica, Melilla	9.673	9.500	298	0,48
Área rural	8.848	8.500	279	0,45
Paso de la Arena	8.528	8.468	269	0,43
Casavalle	7.246	6.905	230	0,37
La Paloma, Tomkinson	7.646	7.600	210	0,34
Carrasco Norte	14.792	13.045	185	0,30
Punta Gorda	21.646	20.452	137	0,22
Villa García	8.601	8.289	135	0,22
Manga, Toledo Chico	8.048	8.000	119	0,19
Otros Barrios con menos de 100 casos			170	0,27
Sin ubicar en barrios	11.244	11.000	324	0,52

FUENTE: INE en base a los registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.  
La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.776	12.000	18.325	100,00
Cordón	13.887	13.884	1.442	7,87
Pocitos	16.452	15.500	900	4,91
Unión	12.281	11.910	896	4,89
Centro	13.218	13.000	794	4,33
Buceo	13.926	14.000	733	4,00
Pque.Battle, V.Dolores	14.879	14.000	661	3,61
Tres Cruces	14.698	13.500	621	3,39
Aguada	13.110	13.000	458	2,50
Merc.Modelo y Bolívar	12.849	12.550	384	2,10
Malvín	16.663	16.000	383	2,09
Ciudad Vieja	12.764	12.000	382	2,08
Capurro, Bella Vista	12.629	12.000	367	2,00
Villa Española	10.646	10.000	364	1,99
Villa Muñoz, Retiro	12.652	12.000	358	1,95
Belvedere	11.274	10.925	356	1,94
Larrañaga	13.597	13.000	355	1,94
Aires Puros	12.887	12.106	353	1,93
Barrio Sur	13.776	13.659	350	1,91
Brazo Oriental	12.648	12.000	341	1,86
La Comercial	13.474	13.000	335	1,83
La Teja	10.875	10.500	330	1,80
Cerro	10.426	9.848	317	1,73

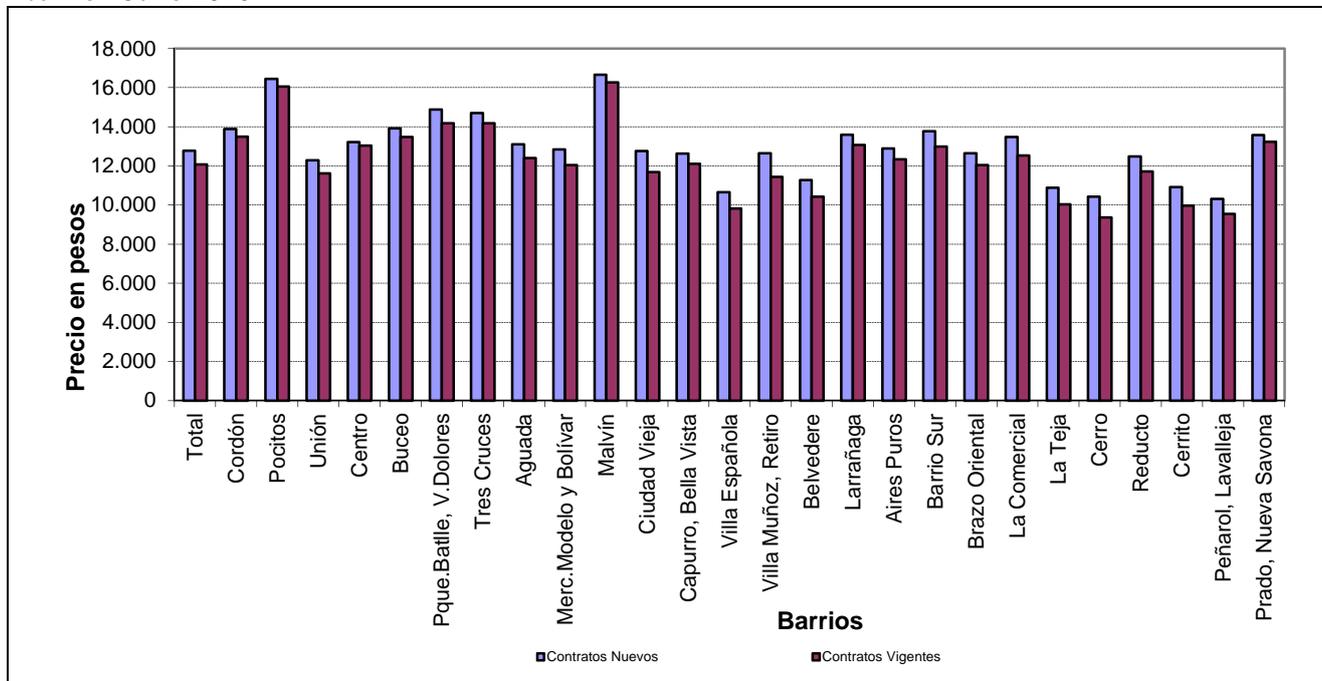
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Reducto	12.489	12.000	301	1,64
Cerrito	10.912	10.313	299	1,63
Peñarol, Lavalleja	10.312	9.800	281	1,53
Maroñas, P.Guaraní	10.358	10.000	274	1,50
Prado, Nueva Savona	13.581	13.000	267	1,46
Figurita	12.592	12.000	266	1,45
Castro, Castellanos	11.012	10.313	265	1,45
Parque Rodó	16.016	15.000	262	1,43
La Blanqueada	15.073	14.500	258	1,41
Palermo	14.167	14.000	258	1,41
Sayago	12.409	11.500	241	1,32
Flor de Maroñas	10.330	9.850	236	1,29
Jacinto Vera	13.010	12.500	219	1,20
Jardines del Hipódromo	9.006	8.500	219	1,20
Piedras Blancas	9.544	9.000	213	1,16
Las Acacias	9.454	9.000	203	1,11
Ituzaingó	10.006	9.800	202	1,10
Punta Carretas	16.606	15.500	201	1,10
Colón centro y noroeste	10.673	10.000	196	1,07
Nuevo Paris	9.438	8.900	185	1,01
Manga	8.535	8.175	172	0,94
Paso de las Duranas	12.981	11.950	170	0,93
Malvín Norte	10.850	10.926	162	0,88
Tres Ombues, P. Victoria	9.488	9.000	150	0,82
Atahualpa	12.442	11.600	150	0,82
Punta Rieles, Bell.Italia	9.423	9.062	132	0,72
Otros Barrios con menos de 130 casos			943	5,15
Sin ubicar en barrios	11.822	12.000	120	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.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.320	13.000	1.373	100,00
Casa	13.497	13.000	243	17,70
Edificio de Renta (1)	11.733	11.000	111	8,08
Propiedad Horizontal	13.450	13.000	1.019	74,22

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 - Julio 2016**

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
<b>Montevideo</b>	12.066	11.460	62.215	100,00	0,85	11,56
<b>Canelones</b>	10.817	9.816	8.837	100,00	0,98	12,39
Ciudad de la Costa	14.231	13.529	2.832	32,05	0,81	11,62
Las Piedras	8.946	8.617	1.432	16,20	0,91	13,78
Pando	9.186	9.000	537	6,08	1,31	13,34
La Paz	9.080	8.624	533	6,03	0,71	9,99
Ciudad de Canelones	9.124	8.998	436	4,93	0,43	11,46
Santa Lucia	8.394	8.291	389	4,40	1,04	11,27
Salinas	10.566	10.000	289	3,27	1,60	11,30
(1) Resto de localidades			2.389	27,03		
<b>Maldonado</b>	11.464	10.415	936	100,00	0,59	11,44
Ciudad de Maldonado	11.291	10.500	628	67,09	0,75	11,14
(1) Resto de localidades			308	32,91		
<b>San José</b>	8.499	8.092	1.091	100,00	1,03	11,55
<b>Colonia</b>	8.836	8.429	853	100,00	0,89	9,42
<b>Salto</b>	9.450	9.138	625	100,00	0,75	9,85
<b>Paysandú</b>	9.311	9.000	886	100,00	1,12	10,30
<b>Florida</b>	9.037	8.750	499	100,00	0,29	10,65

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

## AGOSTO 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 12.157 pesos uruguayos a precios de agosto 2016.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.157	11.500	62.973	100,00
Casa	12.247	11.232	12.387	19,67
Edificio de Renta (1)	10.098	9.742	8.396	13,33
Propiedad Horizontal	12.540	12.000	42.190	67,00

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

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

En el cuadro 2 se presentan los valores del promedio y la mediana de los contratos vigentes por barrio observándose que los valores mayores se alcanzan en los alquileres en Punta Gorda, Punta Carretas, Malvín, Pocitos y Parque Rodó. El cuadro se ordena por cantidad de contratos vigentes.

**Cuadro 2**  
**Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según zonas aproximadas a barrios.**  
**Montevideo - Agosto 2016**

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.157	11.500	62.973	100,00
Cordón	13.573	13.272	4.476	7,11
Unión	11.715	11.050	3.238	5,14
Pocitos	16.140	15.445	3.001	4,77
Centro	13.103	12.747	2.583	4,10
Buceo	13.566	13.098	2.471	3,92
Pque.Battle, V.Dolores	14.302	13.645	2.266	3,60
Tres Cruces	14.262	13.500	1.808	2,87
Aguada	12.524	12.350	1.627	2,58
Ciudad Vieja	11.789	11.069	1.434	2,28
Merc.Modelo y Bolívar	12.159	11.693	1.362	2,16
Villa Muñoz, Retiro	11.522	11.100	1.361	2,16
Larrañaga	13.171	12.649	1.339	2,13
Villa Española	9.940	9.600	1.339	2,13
Belvedere	10.487	10.230	1.284	2,04
Brazo Oriental	12.108	11.491	1.254	1,99
Capurro, Bella Vista	12.180	11.466	1.230	1,95
Malvín	16.393	16.000	1.218	1,93
Cerrito	10.031	9.520	1.162	1,85
Aires Puros	12.430	12.017	1.160	1,84

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
La Teja	10.122	9.817	1.144	1,82
Barrio Sur	13.073	12.936	1.137	1,81
Reducto	11.805	11.060	1.121	1,78
Cerro	9.480	9.146	1.081	1,72
La Comercial	12.621	12.000	1.029	1,63
Maroñas, P.Guaraní	9.783	9.415	1.008	1,60
Figurita	12.132	11.569	1.007	1,60
Prado, Nueva Savona	13.348	12.500	1.000	1,59
Peñarol, Lavalleja	9.645	9.217	996	1,58
Castro, Castellanos	10.237	9.910	943	1,50
Flor de Maroñas	9.445	9.203	940	1,49
La Blanqueada	14.304	13.968	939	1,49
Palermo	13.659	13.553	891	1,41
Sayago	11.696	10.896	820	1,30
Las Acacias	8.597	8.496	804	1,28
Jardines del Hipódromo	8.298	7.984	785	1,25
Parque Rodó	15.427	14.898	771	1,22
Piedras Blancas	8.624	8.292	713	1,13
Ituzaingó	9.206	8.990	697	1,11
Jacinto Vera	12.703	12.000	696	1,11
Punta Carretas	17.223	16.000	673	1,07
Colón centro y noroeste	10.207	9.910	622	0,99
Manga	8.038	7.670	595	0,94
Nuevo Paris	8.727	8.457	594	0,94
Paso de las Duranas	12.168	11.188	582	0,92
Atahualpa	12.256	11.500	578	0,92
Malvín Norte	10.318	10.163	535	0,85
Las Canteras	10.825	10.335	511	0,81
Tres Ombues, P. Victoria	8.686	8.781	488	0,77
Punta Rieles, Bell.Italia	8.582	8.283	445	0,71
Conciliación	9.305	9.049	440	0,70
Colón sureste, Abayubá	9.983	9.695	402	0,64
Lezica, Melilla	9.741	9.561	311	0,49
Área rural	8.928	8.500	284	0,45
Paso de la Arena	8.583	8.500	266	0,42
Casavalle	7.273	6.900	229	0,36
La Paloma, Tomkinson	7.707	7.788	208	0,33
Carrasco Norte	14.936	13.490	191	0,30
Villa García	8.730	8.354	142	0,23
Punta Gorda	21.884	20.500	135	0,21
Otros Barrios con menos de 100 casos			284	0,45
Sin ubicar en barrios	11.301	11.000	323	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 - Agosto 2016**

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.837	12.000	18.363	100,00
Cordón	13.943	14.000	1.433	7,80
Pocitos	16.432	15.500	915	4,98
Unión	12.332	12.000	897	4,88
Centro	13.231	13.000	807	4,39
Buceo	13.961	14.000	723	3,94
Pque.Batlle, V.Dolores	15.001	14.000	664	3,62
Tres Cruces	14.774	13.500	628	3,42
Aguada	13.220	13.000	474	2,58
Ciudad Vieja	12.831	12.000	395	2,15
Merc.Modelo y Bolívar	13.068	12.909	386	2,10
Malvín	16.539	16.000	379	2,06
Larrañaga	13.787	13.436	367	2,00
Capurro, Bella Vista	12.709	12.000	366	1,99
Villa Española	10.749	10.000	364	1,98
Belvedere	11.378	11.000	358	1,95
Villa Muñoz, Retiro	12.785	12.000	353	1,92
Aires Puros	12.838	12.116	352	1,92
Brazo Oriental	12.662	12.000	345	1,88
Barrio Sur	13.936	13.901	341	1,86
La Teja	10.981	10.800	326	1,78
La Comercial	13.520	13.000	325	1,77
Cerro	10.604	10.000	309	1,68
Reducto	12.618	12.000	300	1,63
Cerrito	11.043	10.500	297	1,62
Peñarol, Lavalleja	10.369	9.800	281	1,53
Maroñas, P.Guaraní	10.386	10.000	279	1,52
Prado, Nueva Savona	13.699	13.450	268	1,46
Figurita	12.671	12.000	265	1,44
La Blanqueada	15.331	14.500	263	1,43
Castro, Castellanos	10.933	10.313	260	1,42
Flor de Maroñas	10.416	10.000	257	1,40
Parque Rodó	15.990	15.000	255	1,39
Palermo	14.080	14.000	252	1,37
Sayago	12.536	11.500	238	1,30
Jardines del Hipódromo	9.069	8.500	222	1,21

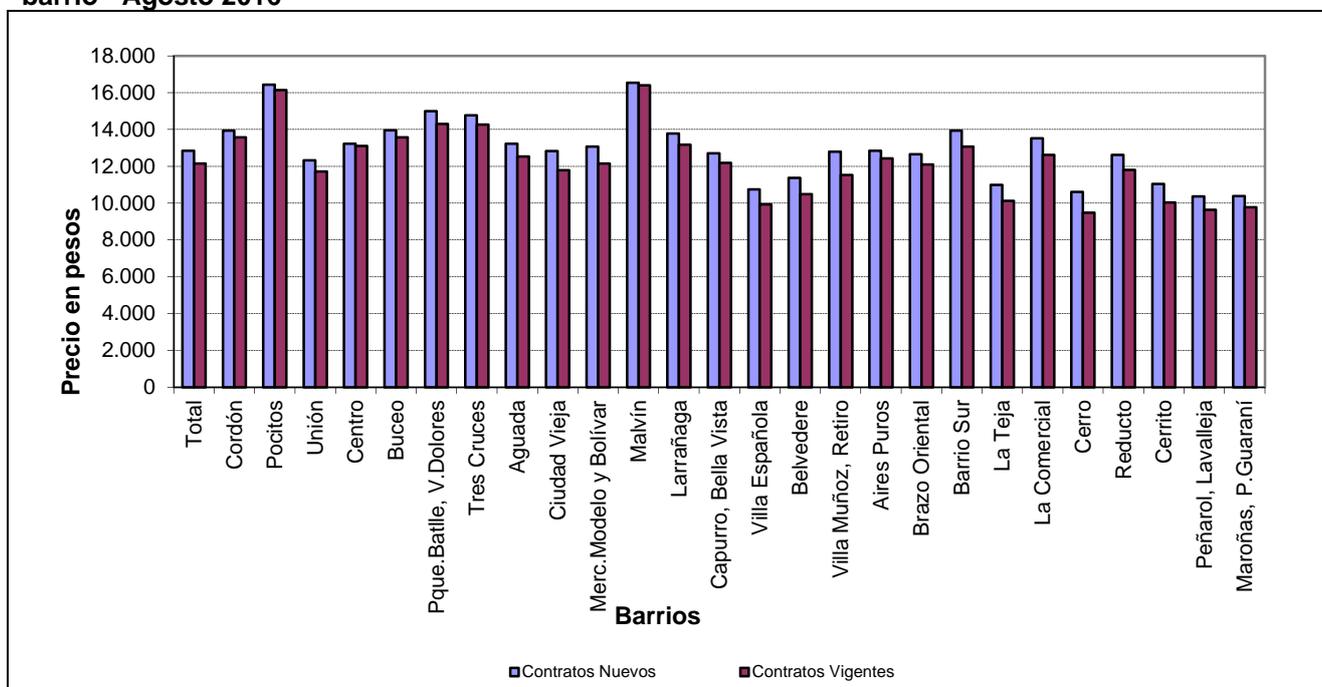
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Jacinto Vera	13.107	13.000	221	1,20
Piedras Blancas	9.558	9.000	218	1,19
Punta Carretas	16.847	16.000	204	1,11
Las Acacias	9.516	9.000	202	1,10
Ituzaingó	10.084	9.900	201	1,09
Colón centro y noroeste	10.643	10.000	187	1,02
Nuevo Paris	9.271	8.900	179	0,97
Manga	8.724	8.500	167	0,91
Paso de las Duranas	13.022	12.000	162	0,88
Malvín Norte	10.911	11.000	160	0,87
Tres Ombues, P. Victoria	9.450	9.040	152	0,83
Atahualpa	12.807	12.000	147	0,80
Punta Rieles, Bell.Italia	9.384	9.000	142	0,77
Otros Barrios con menos de 130 casos			957	5,21
Sin ubicar en barrios	11.738	12.000	120	0,65

FUENTE: INE en base a los registros del Servicio e Garantía de Alquileres y ANDA.  
La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.081	12.500	1.556	100,00
Casa	13.859	12.900	307	19,73
Edificio de Renta (1)	11.287	10.500	140	9,00
Propiedad Horizontal	13.093	12.800	1.109	71,27

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 - Agosto 2016**

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
<b>Montevideo</b>	12.157	11.500	62.973	100,00	0,75	11,67
<b>Canelones</b>	10.891	9.871	8.926	100,00	0,68	12,21
Ciudad de la Costa	14.307	13.656	2.842	31,84	0,54	11,37
Las Piedras	9.074	8.761	1.434	16,07	1,43	14,29
Pando	9.294	9.023	539	6,04	1,18	10,80
La Paz	9.165	8.779	532	5,96	0,94	11,63
Ciudad de Canelones	9.133	9.000	442	4,95	0,10	11,12
Santa Lucía	8.412	8.270	388	4,35	0,21	11,77
Salinas	10.535	10.000	292	3,27	-0,29	10,85
(1) Resto de localidades			2.457	27,53		
<b>Maldonado</b>	11.520	10.500	940	100,00	0,49	10,80
Ciudad de Maldonado	11.393	10.540	630	67,02	0,90	11,19
(1) Resto de localidades			310	32,98		
<b>San José</b>	8.577	8.200	1.099	100,00	0,92	12,28
<b>Colonia</b>	8.941	8.500	845	100,00	1,18	10,75
<b>Salto</b>	9.511	9.178	619	100,00	0,65	9,37
<b>Paysandú</b>	9.374	9.000	906	100,00	0,68	10,20
<b>Florida</b>	9.139	8.760	503	100,00	1,13	10,87

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

(1) Otras localidades con 100 o menos contratos.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

## SETIEMBRE 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 12.262 pesos uruguayos a precios de setiembre 2016.

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

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	12.262	11.637	63.573	100,00
Casa	12.379	11.360	12.510	19,68
Edificio de Renta (1)	10.196	9.819	8.482	13,34
Propiedad Horizontal	12.638	12.038	42.581	66,98

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

(1) Conjunto de viviendas en un mismo padrón generalmente del mismo dueño destinadas al alquiler. Pueden ser propiedad horizontal o común.

La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

En el cuadro 2 se presentan los valores del promedio y la mediana de los contratos vigentes por barrio observándose que los valores mayores se alcanzan en los alquileres en Punta Gorda, Punta Carretas, Malvín, Pocitos y Parque Rodó. El cuadro se ordena por cantidad de contratos vigentes.

**Cuadro 2**  
**Precio del alquiler en pesos corrientes, cantidad de contratos vigentes según zonas aproximadas a barrios.**  
**Montevideo - Setiembre 2016**

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.262	11.637	63.573	100,00
Cordón	13.678	13.395	4.532	7,13
Unión	11.797	11.119	3.273	5,15
Pocitos	16.278	15.501	3.014	4,74
Centro	13.168	12.828	2.610	4,11
Buceo	13.690	13.246	2.486	3,91
Pque.Battle, V.Dolores	14.391	13.797	2.278	3,58
Tres Cruces	14.367	13.651	1.840	2,89
Aguada	12.649	12.431	1.643	2,58
Ciudad Vieja	11.873	11.200	1.446	2,27
Merc.Modelo y Bolívar	12.239	11.841	1.393	2,19
Villa Muñoz, Retiro	11.596	11.217	1.372	2,16
Larrañaga	13.274	12.774	1.361	2,14
Villa Española	10.052	9.660	1.352	2,13
Belvedere	10.596	10.338	1.300	2,04
Brazo Oriental	12.241	11.582	1.268	1,99
Capurro, Bella Vista	12.319	11.500	1.228	1,93
Malvín	16.407	16.000	1.227	1,93
Aires Puros	12.506	12.215	1.173	1,85
Cerrito	10.158	9.636	1.165	1,83
La Teja	10.171	9.834	1.159	1,82

Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Barrio Sur	13.226	13.000	1.156	1,82
Reducto	11.913	11.216	1.127	1,77
Cerro	9.565	9.254	1.085	1,71
La Comercial	12.694	12.015	1.026	1,61
Figurita	12.200	11.662	1.016	1,60
Prado, Nueva Savona	13.451	12.550	1.016	1,60
Peñarol, Lavalleja	9.760	9.302	1.012	1,59
Maroñas, P.Guaraní	9.886	9.490	1.009	1,59
La Blanqueada	14.464	14.000	952	1,50
Flor de Maroñas	9.506	9.226	945	1,49
Castro, Castellanos	10.284	9.972	936	1,47
Palermo	13.817	13.746	903	1,42
Sayago	11.806	11.000	820	1,29
Las Acacias	8.692	8.500	798	1,26
Jardines del Hipódromo	8.383	8.000	793	1,25
Parque Rodó	15.506	14.954	788	1,24
Piedras Blancas	8.689	8.351	721	1,13
Jacinto Vera	12.869	12.235	709	1,12
Ituzaingó	9.311	9.000	704	1,11
Punta Carretas	17.421	16.114	688	1,08
Colón centro y noroeste	10.269	10.000	623	0,98
Manga	8.085	7.760	593	0,93
Nuevo Paris	8.777	8.500	588	0,92
Atahualpa	12.405	11.667	586	0,92
Paso de las Duranas	12.293	11.431	576	0,91
Malvín Norte	10.407	10.295	542	0,85
Las Canteras	10.967	10.500	523	0,82
Tres Ombues, P. Victoria	8.820	8.830	487	0,77
Punta Rieles, Bell.Italia	8.630	8.357	444	0,70
Conciliación	9.416	9.223	440	0,69
Colón sureste, Abayubá	10.021	9.758	398	0,63
Lezica, Melilla	9.866	9.672	312	0,49
Área rural	9.010	8.500	286	0,45
Paso de la Arena	8.665	8.500	270	0,42
Casavalle	7.359	6.947	232	0,36
La Paloma, Tomkinson	7.665	7.600	204	0,32
Carrasco Norte	14.885	13.436	195	0,31
Villa García	8.721	8.335	141	0,22
Punta Gorda	22.091	21.000	131	0,21
Manga, Toledo Chico	8.187	8.000	116	0,18
Otros Barrios con menos de 100 casos			171	0,27
Sin ubicar en barrios	11.809	11.516	391	0,62

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 setiembre de 2016, constatándose que los nuevos contratos que se realizan tienen un precio promedio aproximadamente 5,3% superior al de los contratos vigentes. En el cuadro 3 se presenta la desagregación por barrios, el mismo se ordena por cantidad de contratos cerrados a setiembre 2016.

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

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Total	12.912	12.356	18.569	100,00
Cordón	14.052	14.000	1.443	7,77
Pocitos	16.544	15.500	921	4,96
Unión	12.348	12.000	909	4,90
Centro	13.263	13.000	815	4,39
Buceo	14.105	14.000	739	3,98
Pque.Battle, V.Dolores	15.050	14.000	664	3,58
Tres Cruces	14.866	13.900	652	3,51
Aguada	13.391	13.000	483	2,60
Ciudad Vieja	12.884	12.000	407	2,19
Merc.Modelo y Bolívar	13.064	12.950	396	2,13
Malvín	16.445	15.900	376	2,02
Larrañaga	13.935	13.500	371	2,00
Villa Española	10.889	10.300	368	1,98
Villa Muñoz, Retiro	12.857	12.300	365	1,97
Belvedere	11.474	11.000	364	1,96
Capurro, Bella Vista	12.941	12.826	356	1,92
Barrio Sur	14.037	14.000	348	1,87
Aires Puros	12.815	12.000	347	1,87
Brazo Oriental	12.839	12.000	346	1,86
La Teja	10.992	10.800	336	1,81
La Comercial	13.535	12.900	322	1,73
Cerro	10.646	10.000	310	1,67

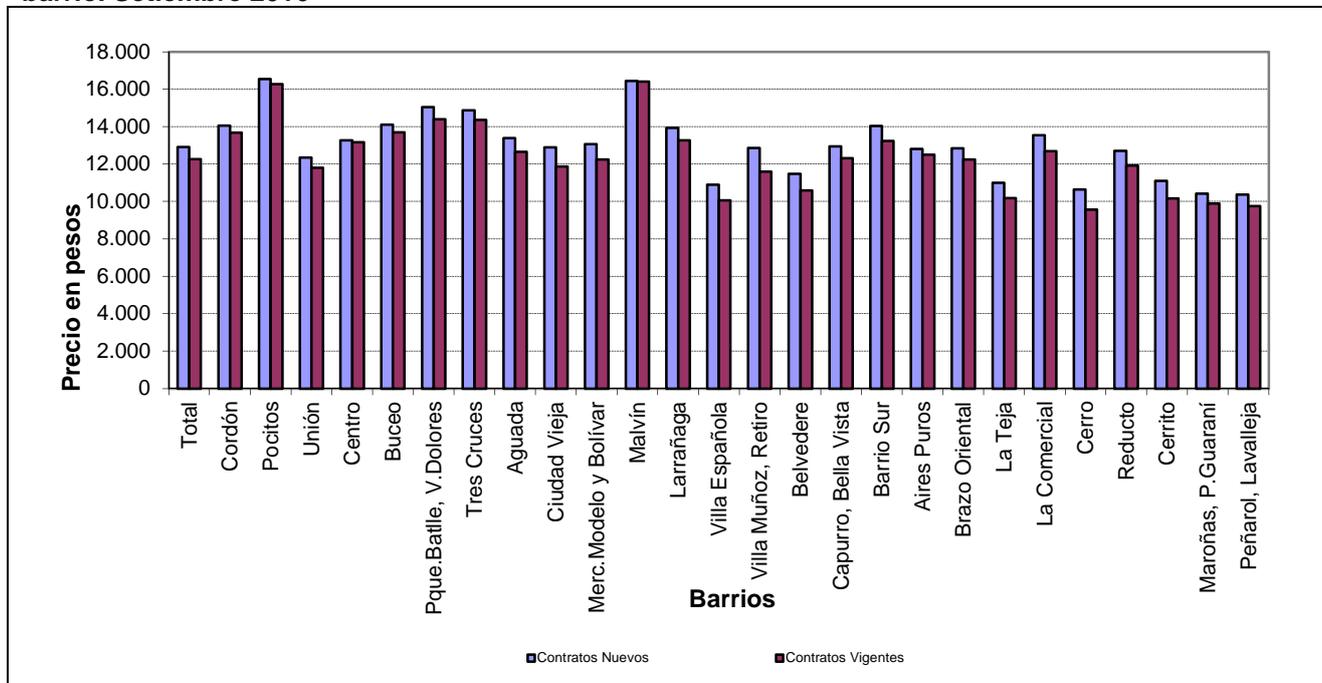
Continúa...

Continuación....

BARRIO	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	% (*)
Reducto	12.703	12.000	303	1,63
Cerrito	11.101	10.500	296	1,59
Maroñas, P.Guaraní	10.422	10.000	283	1,52
Peñarol, Lavalleja	10.361	9.500	281	1,51
La Blanqueada	15.465	14.500	272	1,46
Prado, Nueva Savona	13.610	13.500	272	1,46
Figurita	12.804	12.000	267	1,44
Parque Rodó	15.865	15.000	261	1,41
Palermo	14.275	14.000	256	1,38
Flor de Maroñas	10.266	9.900	253	1,36
Castro, Castellanos	10.950	10.282	251	1,35
Jardines del Hipódromo	9.130	8.500	234	1,26
Sayago	12.632	12.000	233	1,25
Jacinto Vera	13.218	13.000	227	1,22
Piedras Blancas	9.595	9.000	214	1,15
Punta Carretas	17.050	16.000	210	1,13
Ituzaingó	10.295	10.000	203	1,09
Las Acacias	9.571	9.000	199	1,07
Colón centro y noroeste	10.675	10.046	184	0,99
Nuevo Paris	9.322	9.000	174	0,94
Malvín Norte	11.021	11.000	169	0,91
Manga	8.754	8.500	168	0,90
Paso de las Duranas	13.201	12.000	162	0,87
Tres Ombues, P. Victoria	9.502	9.173	156	0,84
Las Canteras	11.916	11.500	151	0,81
Atahualpa	12.935	12.000	147	0,79
Punta Rieles, Bell.Italia	9.230	9.000	142	0,76
Conciliación	9.854	9.500	130	0,70
Otros Barrios con menos de 130 casos			682	3,67
Sin ubicar en barrios	12.257	12.000	151	0,81

FUENTE: INE en base a los registros del Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.  
La suma de los porcentajes puede no reproducir exactamente la variación total debido a redondeos.

**Gráfico 1 - Precio del alquiler promedio en contratos nuevos y en total de contratos vigentes por barrio. Setiembre 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 - Setiembre 2016**

	ALQUILER			
	Precio		Cantidad	
	Promedio	Mediana	Total	%
Total	13.321	13.000	1.360	100,00
Casa	13.503	13.000	241	17,72
Edificio de Renta (1)	11.733	11.000	111	8,16
Propiedad Horizontal	13.453	13.000	1.008	74,12

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 - Setiembre 2016**

	ALQUILER				Variación en %	
	Precio		Cantidad		mes anterior	año anterior
	Promedio	Mediana	Total	%		
<b>Montevideo</b>	12.262	11.637	63.573	100,00	0,86	11,23
<b>Canelones</b>	10.998	10.000	9.027	100,00	0,99	11,99
Ciudad de la Costa	14.439	13.804	2.890	32,02	0,92	11,25
Las Piedras	9.152	8.785	1.449	16,05	0,86	13,88
Pando	9.364	9.080	551	6,10	0,75	10,85
La Paz	9.252	8.792	540	5,98	0,94	11,49
Ciudad de Canelones	9.214	9.000	446	4,94	0,88	11,13
Santa Lucía	8.535	8.402	398	4,41	1,46	12,43
Salinas	10.803	10.172	292	3,23	2,54	12,53
(1) Resto de localidades			2.460	27,25		
<b>Maldonado</b>	11.631	10.521	950	100,00	0,96	10,86
Ciudad de Maldonado	11.476	10.626	637	67,05	0,73	10,86
(1) Resto de localidades			313	32,95		
<b>San José</b>	8.633	8.243	1.111	100,00	0,65	11,84
<b>Colonia</b>	9.010	8.500	844	100,00	0,77	10,76
<b>Salto</b>	9.586	9.225	629	100,00	0,79	8,86
<b>Paysandú</b>	9.441	9.000	918	100,00	0,71	10,29
<b>Florida</b>	9.233	8.902	510	100,00	1,03	11,32

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.