

Dinámica y coyuntura reciente del mercado de alquiler de departamentos. Julio de 2013

Octubre de 2013



Informe de resultados **589** 

“2013 - Año Internacional de la Estadística”

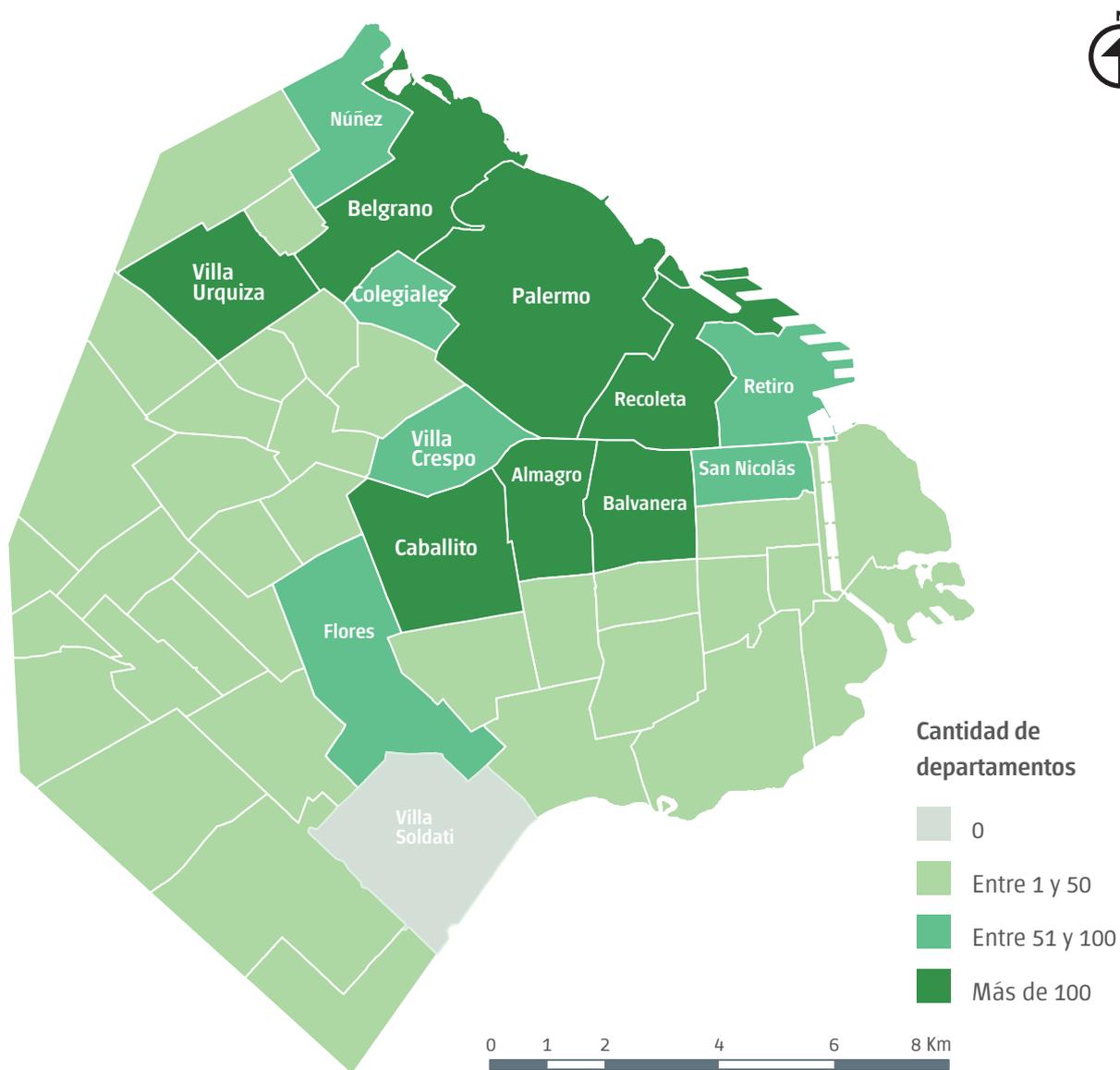
Dinámica y coyuntura reciente del mercado de alquiler de departamentos. Julio de 2013

Resumen

- ▶ La **oferta de alquileres** se concentra en los barrios del Norte de la Ciudad, los cuales, junto con Puerto Madero, ostentan los valores más altos de renta.
- ▶ Casi la **mitad** de las unidades que se ofrecen en el mercado son de **2 ambientes**. Los departamentos a estrenar no alcanzan el 20%.
- ▶ Entre julio de 2012 y julio de 2013, el precio del m² en alquiler aumentó **13%** para las unidades de 2 ambientes usadas y **14%** para las de 3 ambientes usadas. Estos valores resultan sensiblemente inferiores a la tasa de inflación estimada para dicho período (22-24%), y estarían reflejando un aumento en la cantidad de unidades ofrecidas en alquiler.
- ▶ Una **pareja de asalariados de la Ciudad** con ingresos promedio (\$ 11.825) debería destinar el **29%** de su ingreso al pago del **alquiler** de un departamento de 2 ambientes usado.
- ▶ Un **inversor** que decidiera comprar un departamento usado en CABA y destinarlo al alquiler, debería esperar alrededor de **20 años** en recuperar su **capital**.

Departamentos en alquiler. Distribución geográfica/ 1 a 5 ambientes

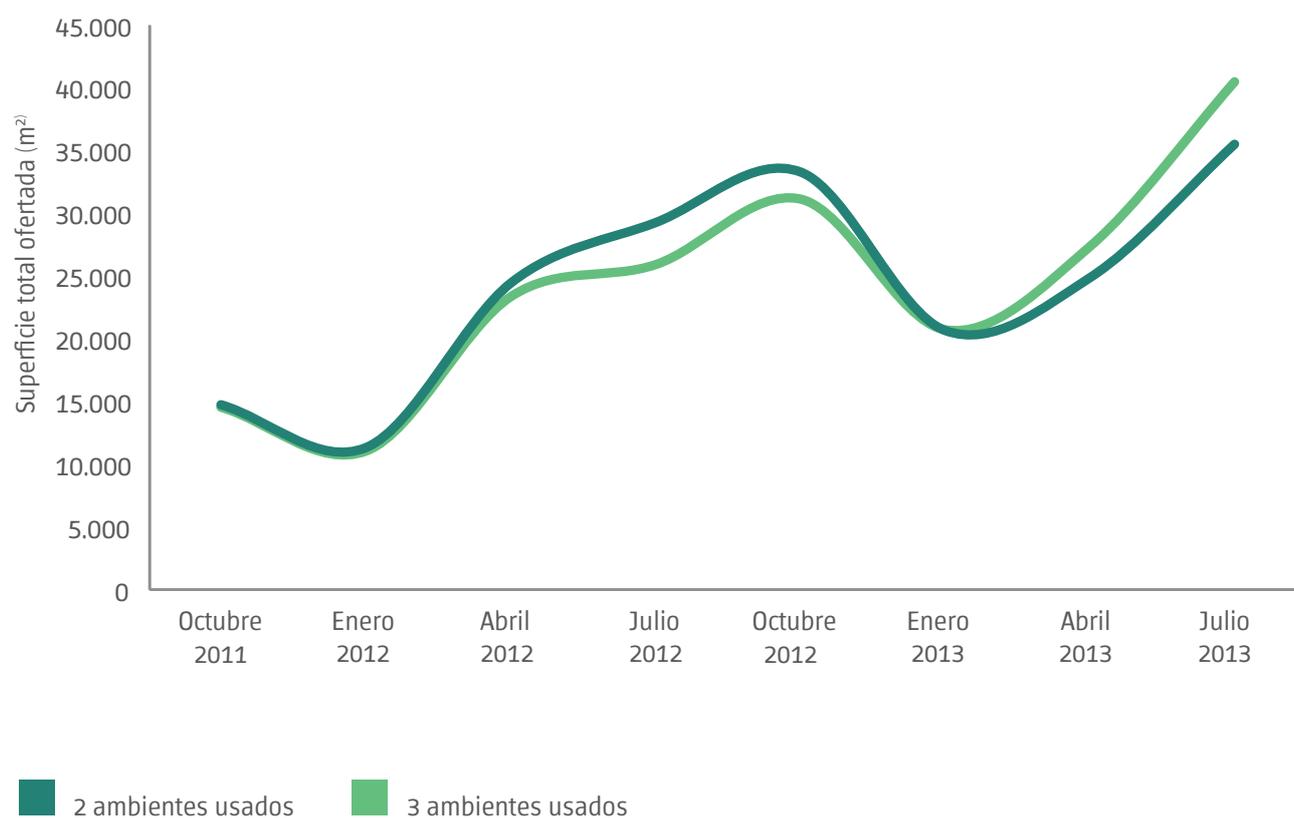
- ▶ La oferta de departamentos en alquiler se concentra en la zona Centro-Norte de la Ciudad
- ▶ La mayor oferta se verifica en: Palermo (15%), Recoleta (10%), Belgrano (7%), Caballito (7%), Almagro (7%), Villa Urquiza (6%)



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

Departamentos en alquiler. Superficie de 2 y 3 ambientes usados

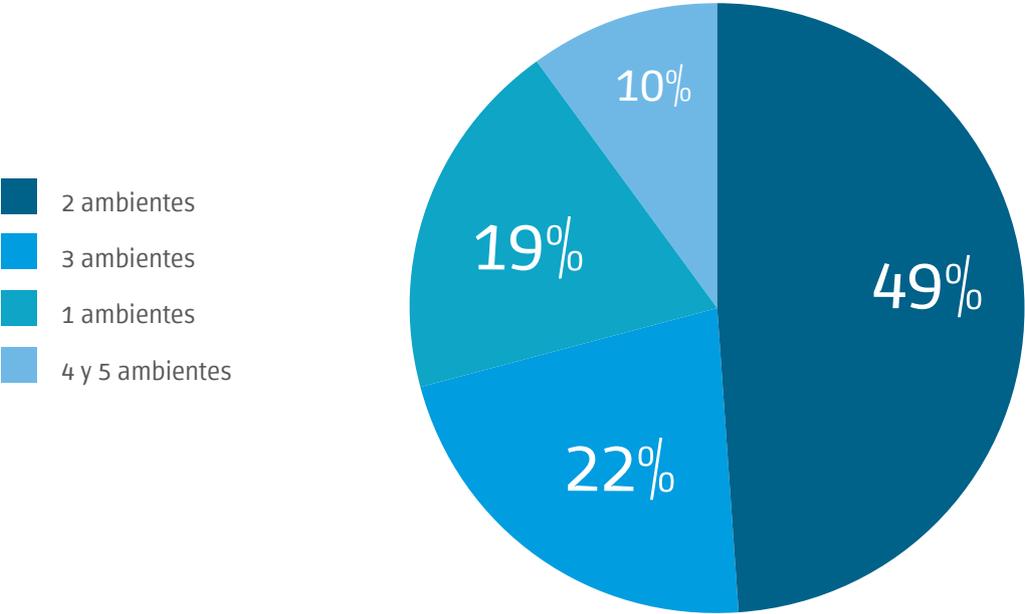
- ▶ Desde 2011 se observa una tendencia al crecimiento de la cantidad de unidades ofertadas, que sólo tiende a la baja en los meses de enero



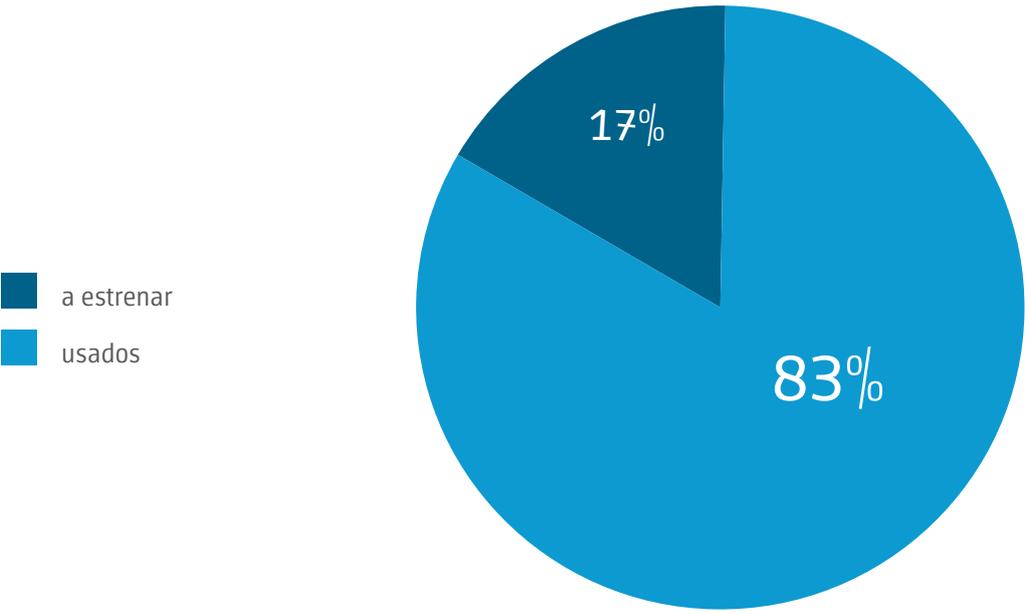
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

Departamentos en alquiler. Composición por tamaño y tipo

▶ **En su mayoría**, los departamentos en alquiler son de 2 ambientes (49%)



▶ **Las unidades nuevas** representan alrededor del 17% del mercado



Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

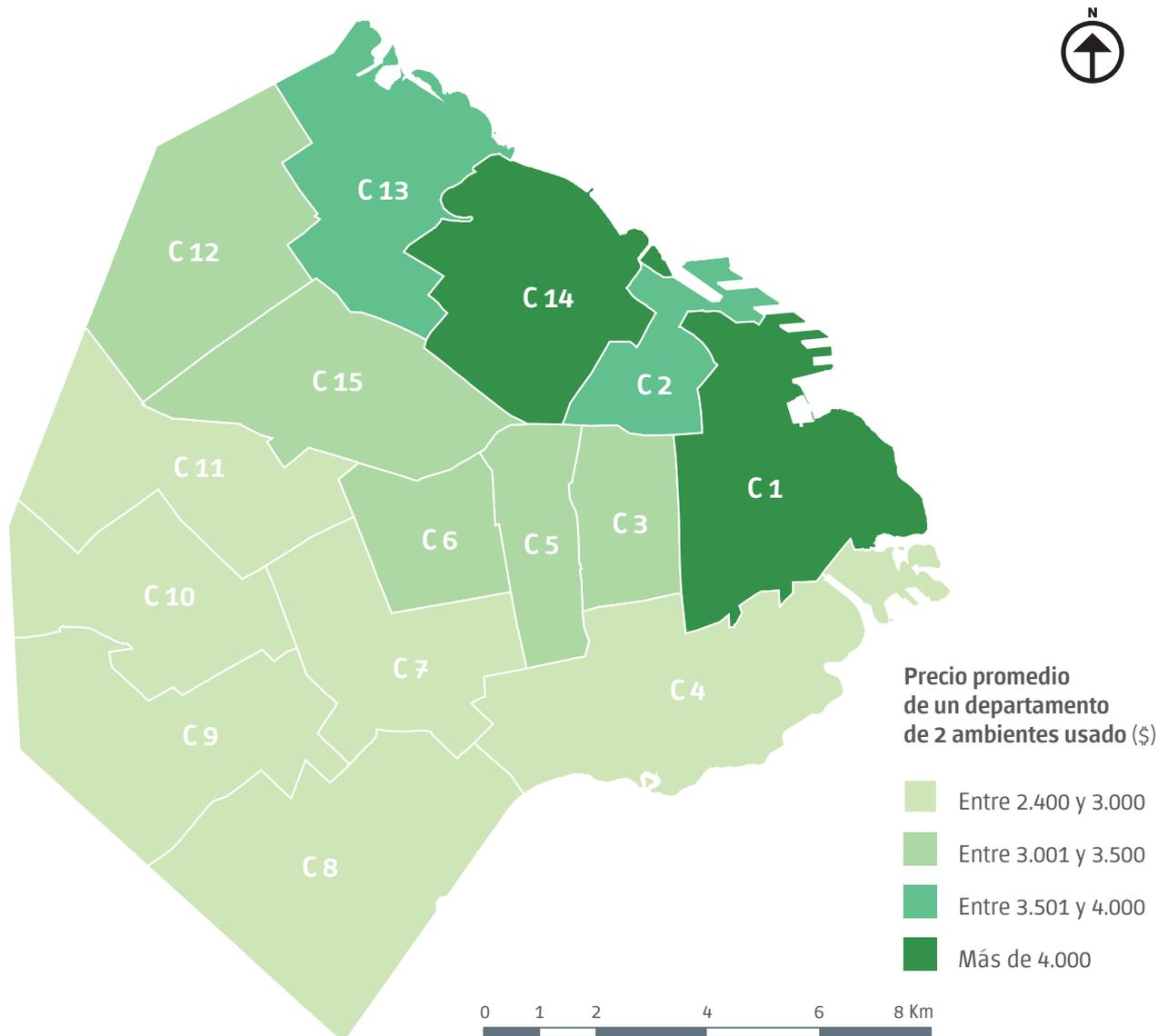
Departamentos en alquiler. Precio promedio de 2 ambientes usados

► **Se observa una alta dispersión** en el precio de las unidades en alquiler según zona

Palermo (\$ 4.118)
Almagro (\$ 3.235)
Caballito (\$ 3.072)
Flores (\$ 2.778)

Parque Avellaneda/
Liniers/ Mataderos:
(Comuna 9) (\$ 2.480)

Barracas/ Boca/
Patricios/Pompeya
(Comuna 4) (\$ 2.906)



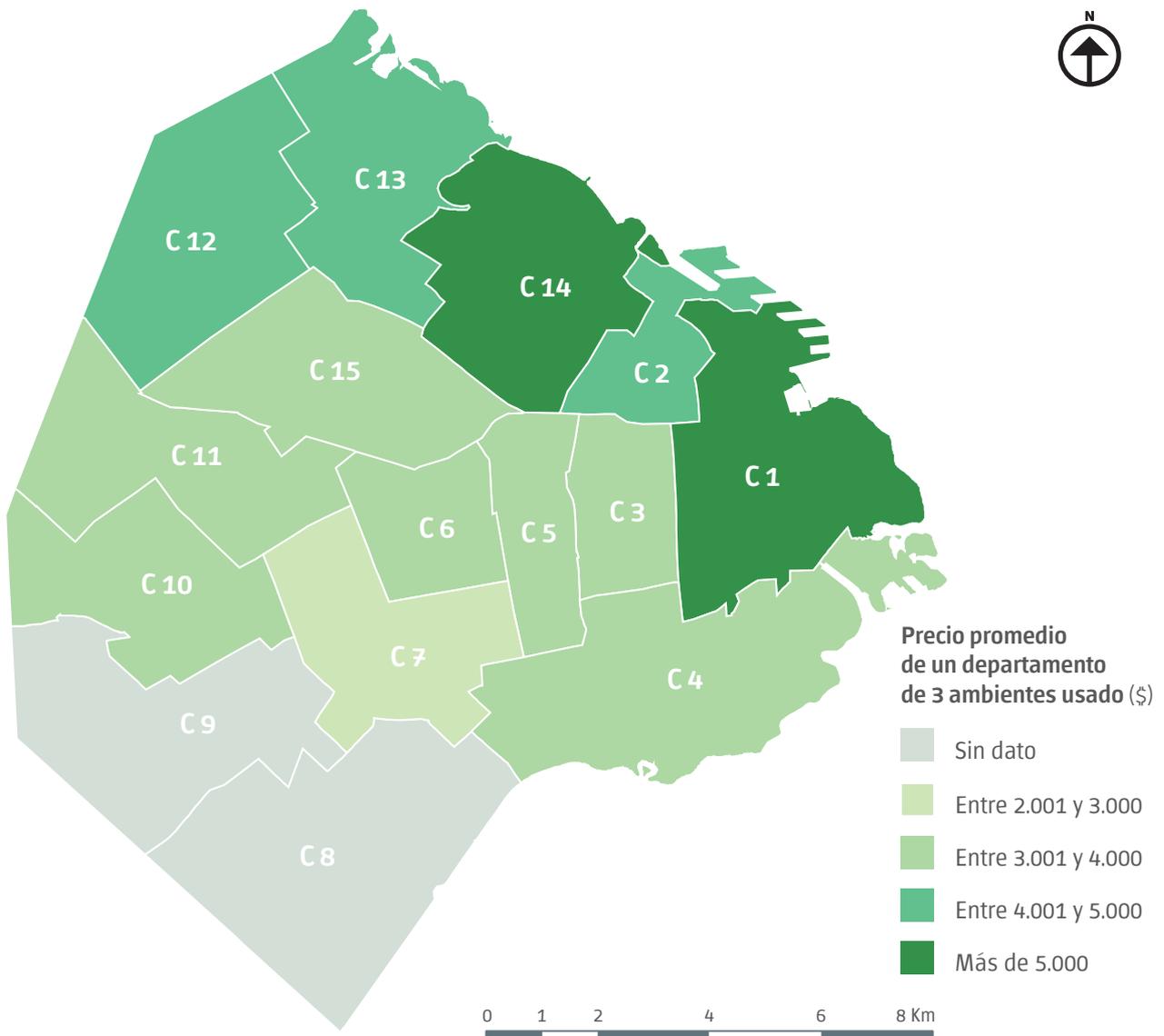
Nota 1: el valor de los 2 ambientes usados se calcula en base a un departamento de 50 m².

Nota 2: las comunas 8 y 9 poseen menos de 20 registros, lo que les confieren un mayor margen de error.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

Departamentos en alquiler. Precio promedio de 3 ambientes usados

- ▶ Palermo (\$ 6.082)
 - Caballito (\$ 3.596)
 - Almagro (\$ 3.511)
 - Flores (\$ 3.214)
- Barracas/ Boca/ Patricios/
Pompeya
(Comuna 4) (\$ 3.439)
 - Villa del Parque/ Devoto/
Santa Rita/ Villa Mitre
(Comuna 11) (\$3.795)



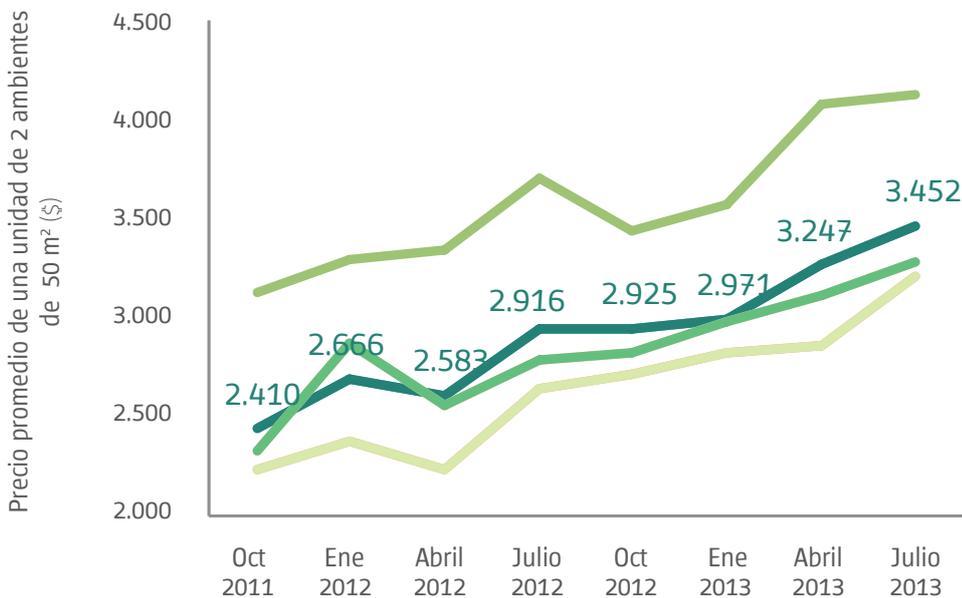
Nota 1: el valor de los 3 ambientes usados se calcula en base a un departamento de 70 m².

Nota 2: las comunas 4 y 10 tienen menos de 20 registros, lo que les confieren un mayor margen de error.

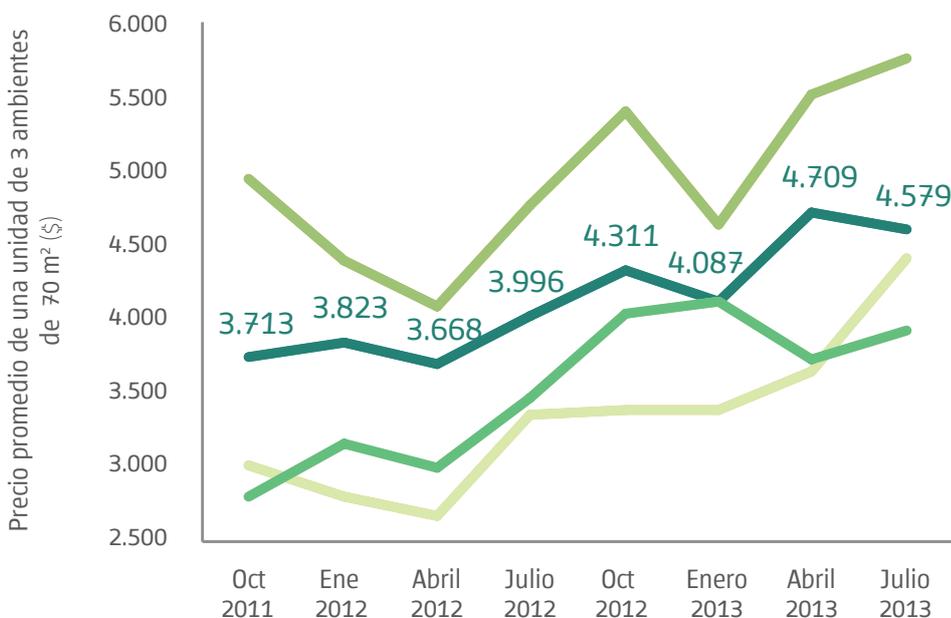
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

Departamentos en alquiler. Precio promedio de 2 y 3 ambientes usados

- El valor de los alquileres en las zonas de mayor oferta, registra subas interanuales promedio de 13% para unidades de 2 ambientes y de 14% para las de 3 ambientes



■ Total Ciudad
 ■ Palermo
 ■ Caballito
 ■ Almagro

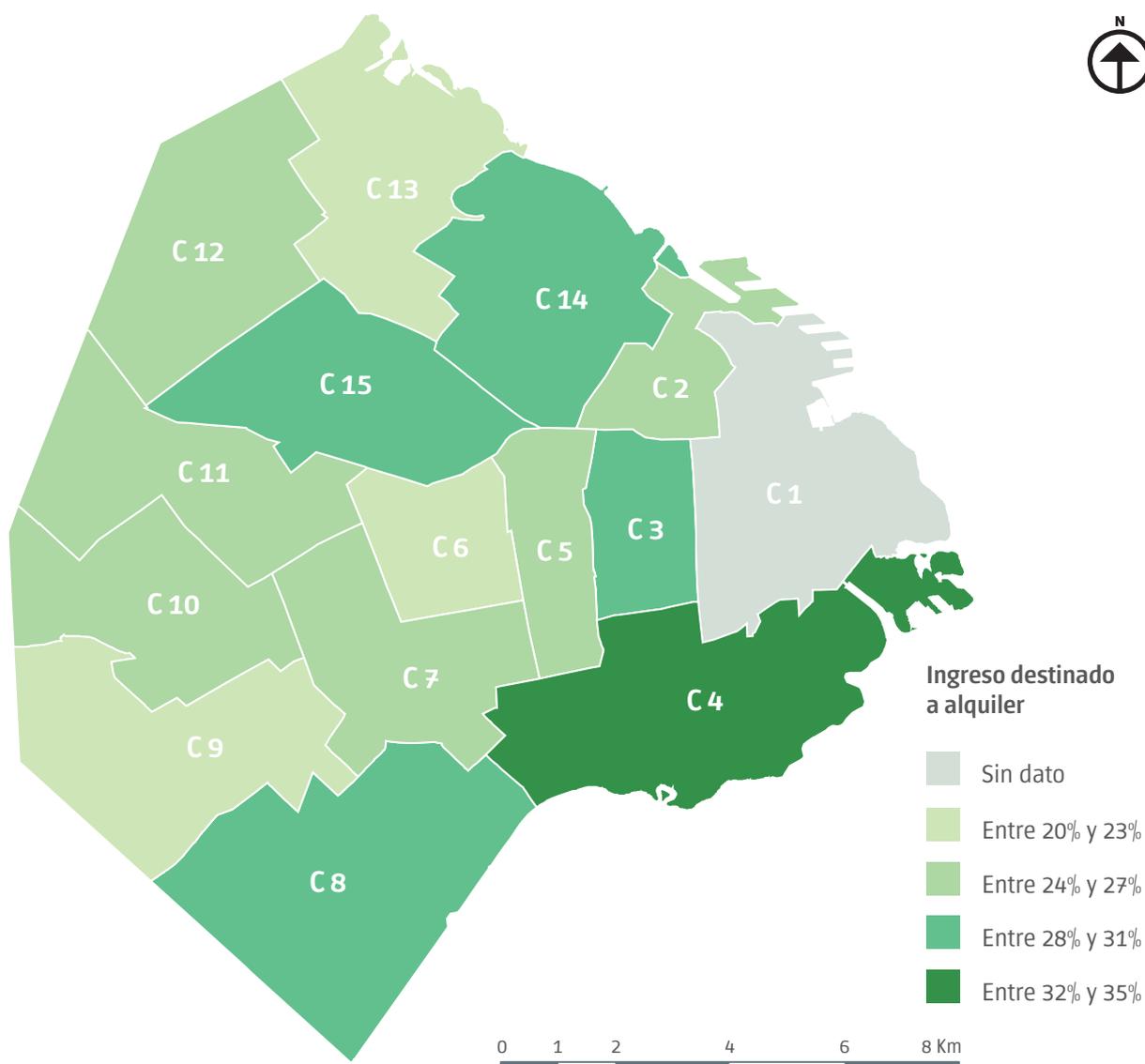


■ Total Ciudad
 ■ Palermo
 ■ Caballito
 ■ Almagro

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

Departamentos en alquiler. Relación alquiler-ingreso

- **Considerando una pareja de asalariados con ingresos promedio**, es más costoso afrontar un alquiler de un departamento usado en las comunas 4, 8 y 15 (donde deberían destinar más del 30% de su ingreso), que lo que resultaría en las comunas 13 (21% del ingreso), 6 (22%) o 9 (23%)

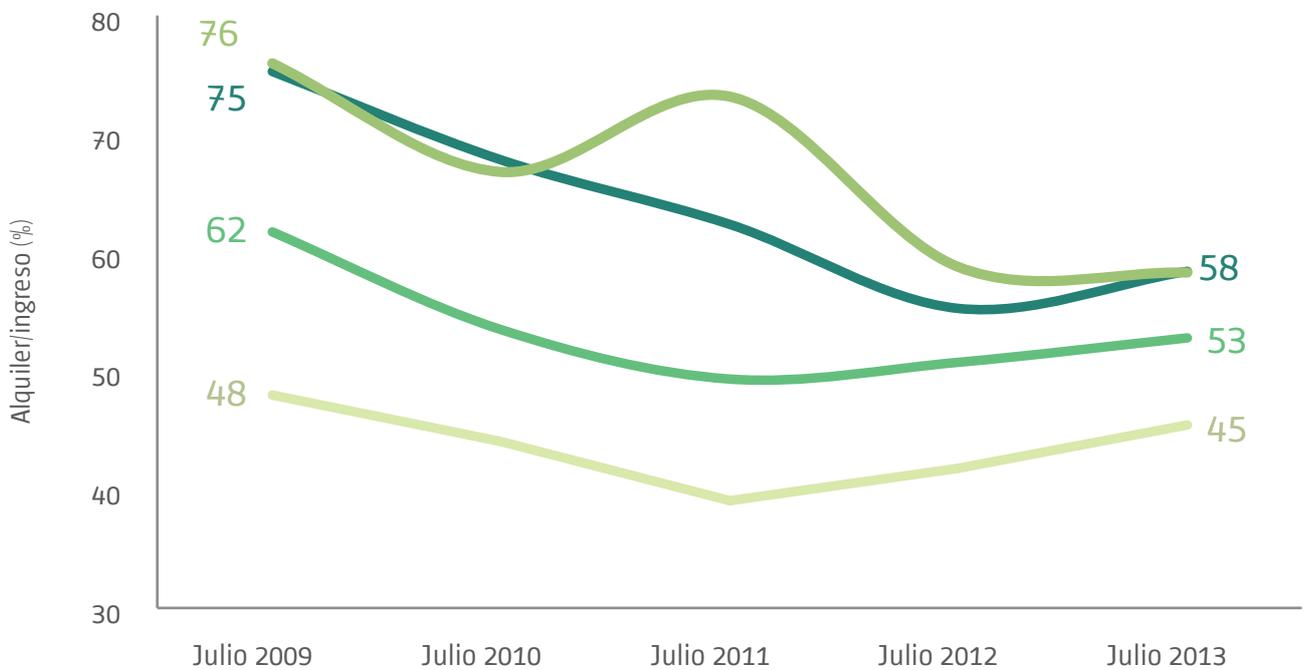


Nota: los alquileres citados corresponden a los 2 ambientes usados en julio de 2013. El dato de ingreso corresponde al promedio de un asalariado por comunas de la CABA de 2012 (EAH) actualizado por el Índice de salarios de INDEC (enero-junio de 2013, último dato disponible).

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*, EAH e INDEC.

Departamentos en alquiler. Evolución de la relación alquiler-ingreso

- Entre julio de 2013 y julio de 2009 el aumento de la oferta de alquileres hizo que los precios de los mismos variaran por debajo de la inflación, lo que generó una mejora de la relación alquiler/ingreso



■ Total Ciudad ■ Palermo ■ Almagro ■ Caballito

Nota: los valores de alquiler corresponden a unidades de 2 ambientes usadas en julio de los diferentes años. El dato de ingreso de 2009, 2010, 2011 y 2012 refiere al promedio de un asalariado de las comunas a las que los barrios corresponden (EAH); el ingreso 2013, es el de 2012 actualizado por el índice de salarios de INDEC (enero-junio de 2013, último dato disponible).

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*, EAH e INDEC.

Departamentos en alquiler. Relación alquiler-ingreso

► Relación alquiler-ingreso, algunas particularidades de la comparación entre barrios

- Con ingresos similares, en Palermo y Caballito, la diferencia en la relación alquiler-ingreso estaría dada por el precio de los alquileres
- Por el contrario, con similares precios de alquiler en Almagro y Caballito, la diferente relación alquiler-ingreso estaría determinada por los ingresos

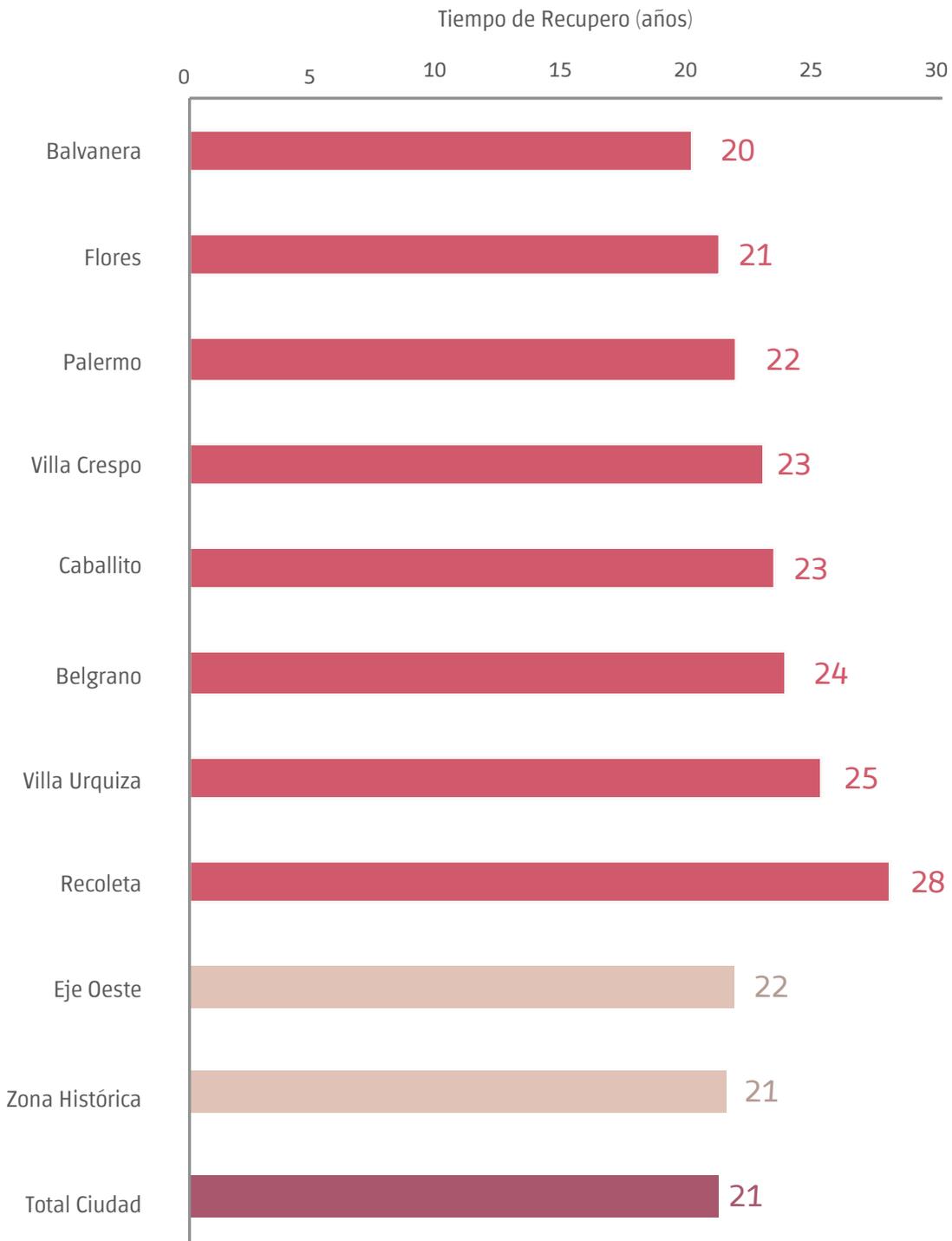


Nota: los valores de alquiler corresponden a unidades de 2 ambientes usadas en julio de los diferentes años. El dato de ingreso de 2009, 2010, 2011 y 2012 refiere al promedio de un asalariado de las comunas a las que los barrios corresponden (EAH); el ingreso 2013, es el de 2012 actualizado por el índice de salarios de INDEC (enero-junio de 2013, último dato disponible).

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*, EAH e INDEC.

Departamentos en Alquiler. Años requeridos para recupero de inversión

- ▶ Un inversor que comprara en la actualidad un departamento de 2 ambientes usado y lo cediera en alquiler, tardaría, en promedio, 21 años en recuperar el monto invertido. A los valores de mercado de 2010 (de precios de unidades y de valores de alquileres), hubiera tardado solo 14 años



Nota: el recupero es calculado en base a un dólar de cotización 8,5. El Eje Oeste está integrado por Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Velez Sarsfield y Villa Luro. La Zona Histórica, por Balvanera, Boedo, Monserrat, San Cristóbal y San Telmo.

Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema Adinco.

Ficha técnica

Universo: departamentos en alquiler usados y a estrenar.

Fuente: Sistema *Adinco*.

Período analizado: julio de 2013.

Variables analizadas:

- cantidad de departamentos ofertados
- ambientes
- superficie (m²)
- precio promedio por m² (pesos)
- relación ingreso asalariados/alquiler
- tiempo de recupero de los departamentos en alquiler

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadistica.buenosaires.gob.ar
Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar



[estadisticaba](https://www.facebook.com/estadisticaba)



[@estadisticaba](https://twitter.com/estadisticaba)