



# Dinámica reciente del mercado de alquiler de departamentos. Febrero a abril de 2015

Informe de resultados

884



Julio de 2015

*“2015: Año del bicentenario del congreso de los pueblos libres”*



## Dinámica reciente del mercado de alquiler de departamentos. Febrero a abril de 2015

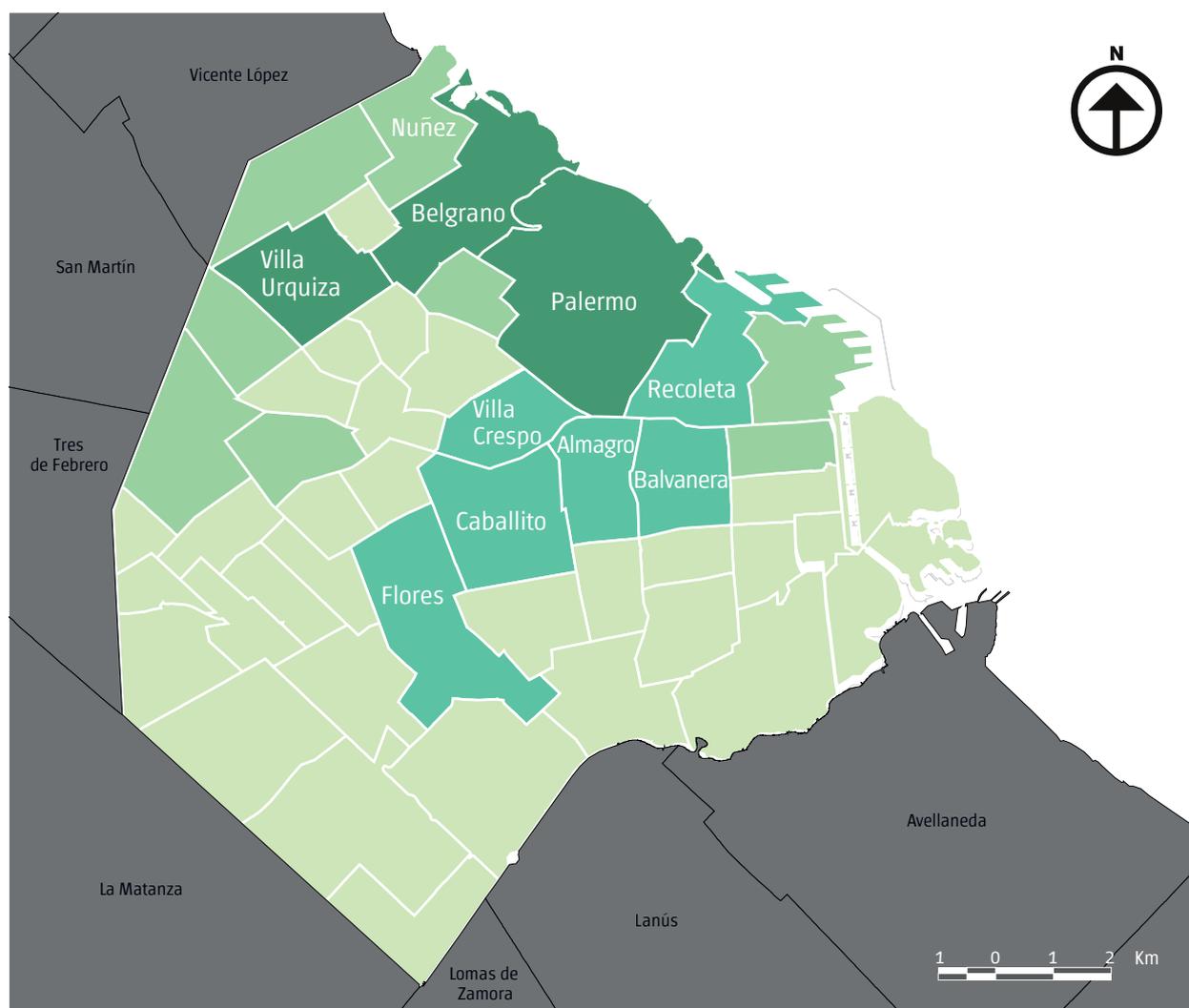
### Resumen

- ▶ La oferta de alquileres para el período en estudio es de casi 3.400 unidades, la cual se concentra principalmente en los barrios del Norte de la Ciudad, los cuales, junto con Puerto Madero, ostentan los valores más altos de renta.
- ▶ Gran parte de las unidades que se ofrecen en el mercado son de 2 ambientes (46%). En tanto, los departamentos a estrenar apenas representan el 13%, guarismo muy por debajo del de mediados de 2014, situado en el 17%.
- ▶ Entre abril de 2014 y abril de 2015, el precio del m<sup>2</sup> en alquiler aumentó un 31% para las unidades de 2 ambientes usadas y un 37% para las de 3 ambientes usadas.
- ▶ Estos valores resultan superiores al aumento de los precios al consumidor (IPCBA) estimado para dicho período (27,1%) y estarían reflejando el reacondicionamiento de precios del sector.
- ▶ Un inversor que decidiera comprar en abril de 2015 un departamento usado en la Ciudad y destinarlo al alquiler tardaría poco más de 23 años en recuperar su capital, un decremento sustancial con respecto a abril de 2013, cuando el tiempo de recupero rondaba los 27 años.
- ▶ Una pareja de asalariados de la Ciudad con ingresos promedio (\$ 19.292<sup>1</sup>) debería destinar el 26% de su ingreso al pago del alquiler de un departamento de 2 ambientes usado.

<sup>1</sup> El dato de ingreso corresponde al ingreso promedio de una pareja de asalariados por comunas (EAH) –onda 2013- actualizado por el Índice de Salarios de INDEC (noviembre 2013-abril 2015; 45,6%).

## Departamentos en alquiler. Distribución geográfica de unidades de 1 a 5 ambientes

- ▶ La oferta de departamentos en alquiler se concentra en la zona Centro-Norte de la Ciudad.
- ▶ Entre febrero y abril de 2015, la mayor oferta de nuevas unidades publicadas para alquiler se verificó en Palermo (11%), Villa Urquiza (8%), Belgrano (8%), Caballito (7%) y Almagro (6%).



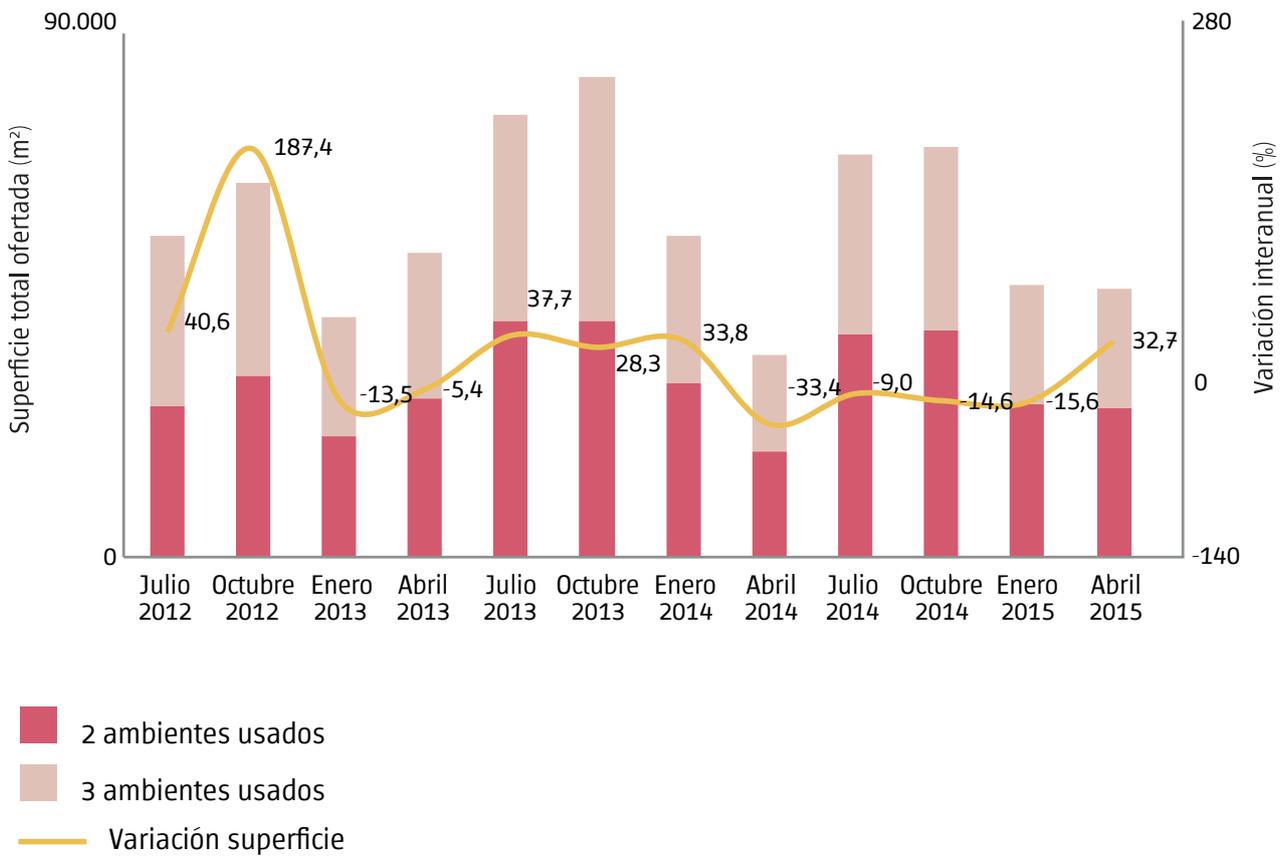
### Cantidad de departamentos en alquiler



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 unidades de 2 y 3 ambientes usadas

- ▶ La tendencia muestra que los máximos de oferta se registran en la segunda mitad de cada año y los mínimos en la primera mitad.

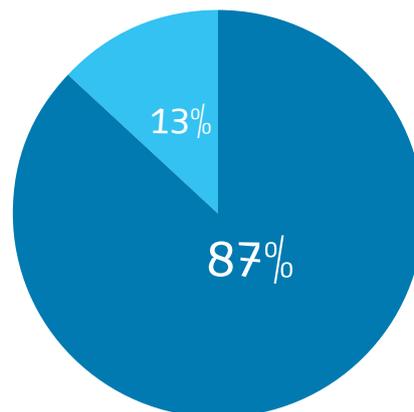
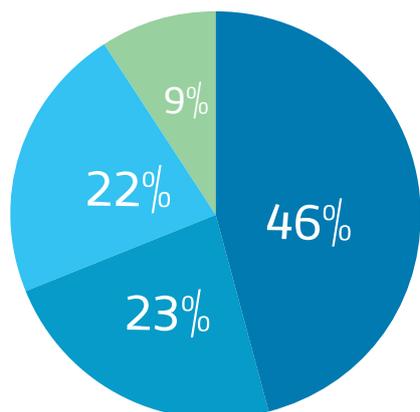


**Nota:** la variación interanual está calculada en base a la suma de la superficie de las unidades usadas de 2 y 3 ambientes.  
**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

## Departamentos en alquiler. Composición de unidades por tamaño y tipo

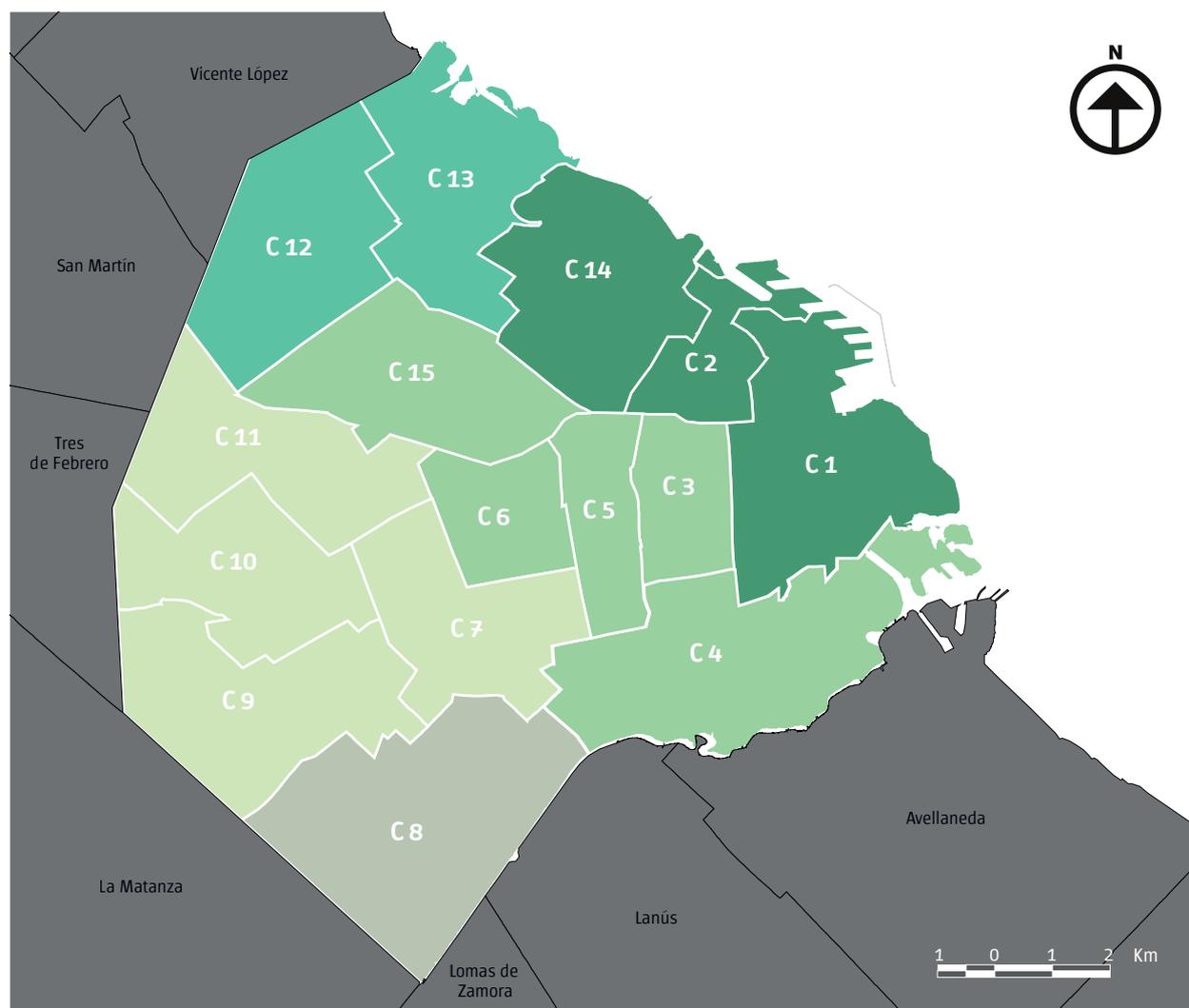
▶ En gran parte, los departamentos en alquiler son de 2 ambientes (46%).

▶ Las unidades nuevas representan el 13% del mercado.



## Departamentos en alquiler. Precio promedio mensual de unidades de 2 ambientes usadas

- ▶ Se observa una alta dispersión de precios en el mercado de alquiler, según zonas.
- ▶ Sin considerar a Puerto Madero (barrio con un valor promedio de alquiler muy superior al resto), el más caro de la Ciudad es Palermo (\$ 5.858) donde un departamento cuesta alrededor de un 43% más que uno en Floresta (\$ 4.089).
- ▶ En tanto, otros barrios presentan precios más homogéneos: San Nicolás (\$ 4.451), Parque Chacabuco (\$ 4.394) y Montserrat (\$ 4.350).



### Precio promedio de un departamento de 2 ambientes usado (\$)

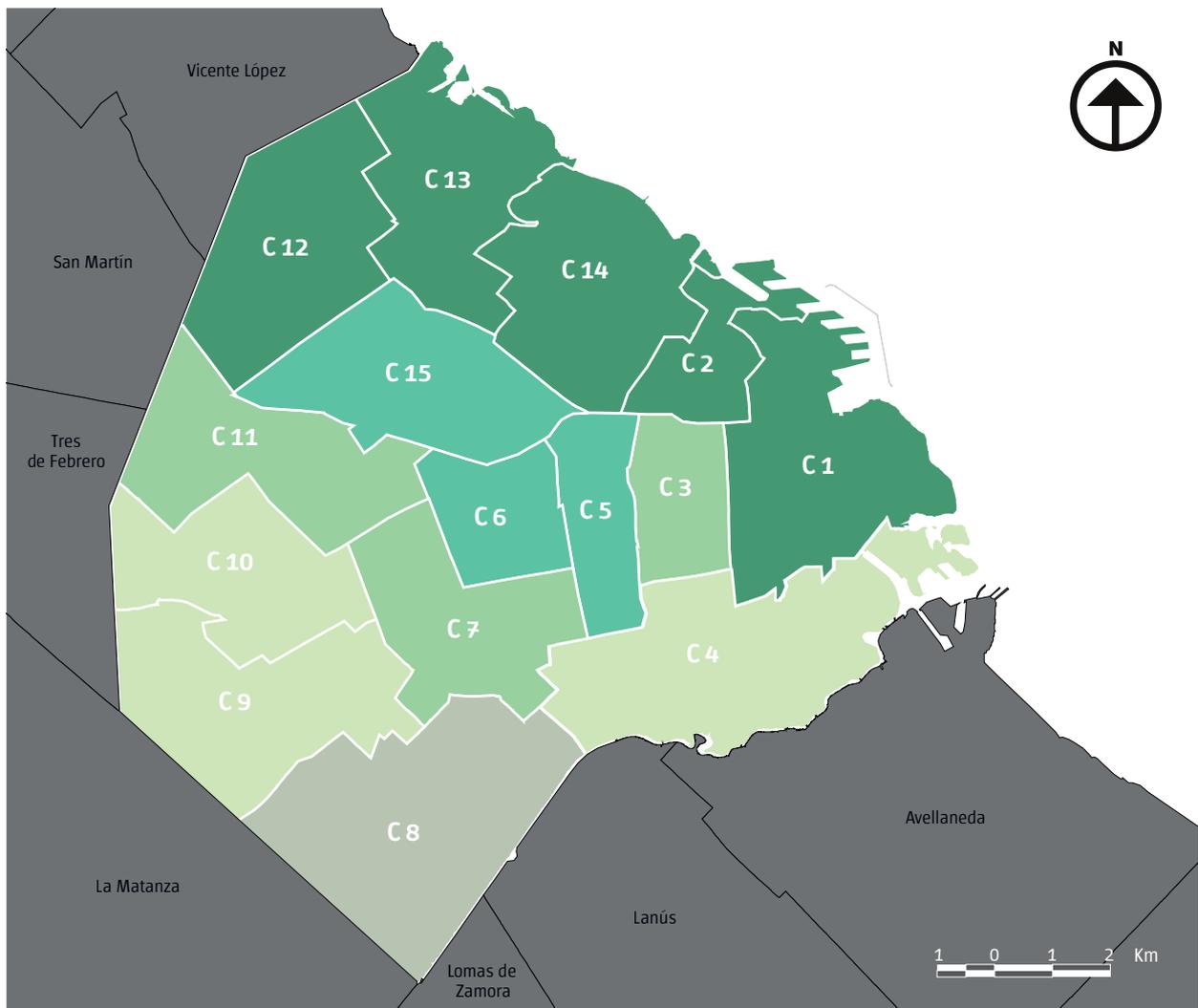


**Nota:** el valor de las unidades de 2 ambientes usadas está calculado en base a un departamento de 50 m<sup>2</sup>. No se presentan datos para la Comuna 8 debido a que registra menos de 20 unidades.

**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 mensual de unidades de 3 ambientes usadas

- ▶ En promedio, las unidades de 3 ambientes más costosas se encuentran en Palermo (\$ 7.819) y Recoleta (\$ 7.320), donde los valores son un 45% y un 35% más elevados que en Flores (\$ 5.405), respectivamente.
- ▶ Mientras que un departamento en Villa Crespo o Almagro es un 20% más barato que uno en Palermo.



Precio promedio de un departamento de 3 ambientes usado (\$)

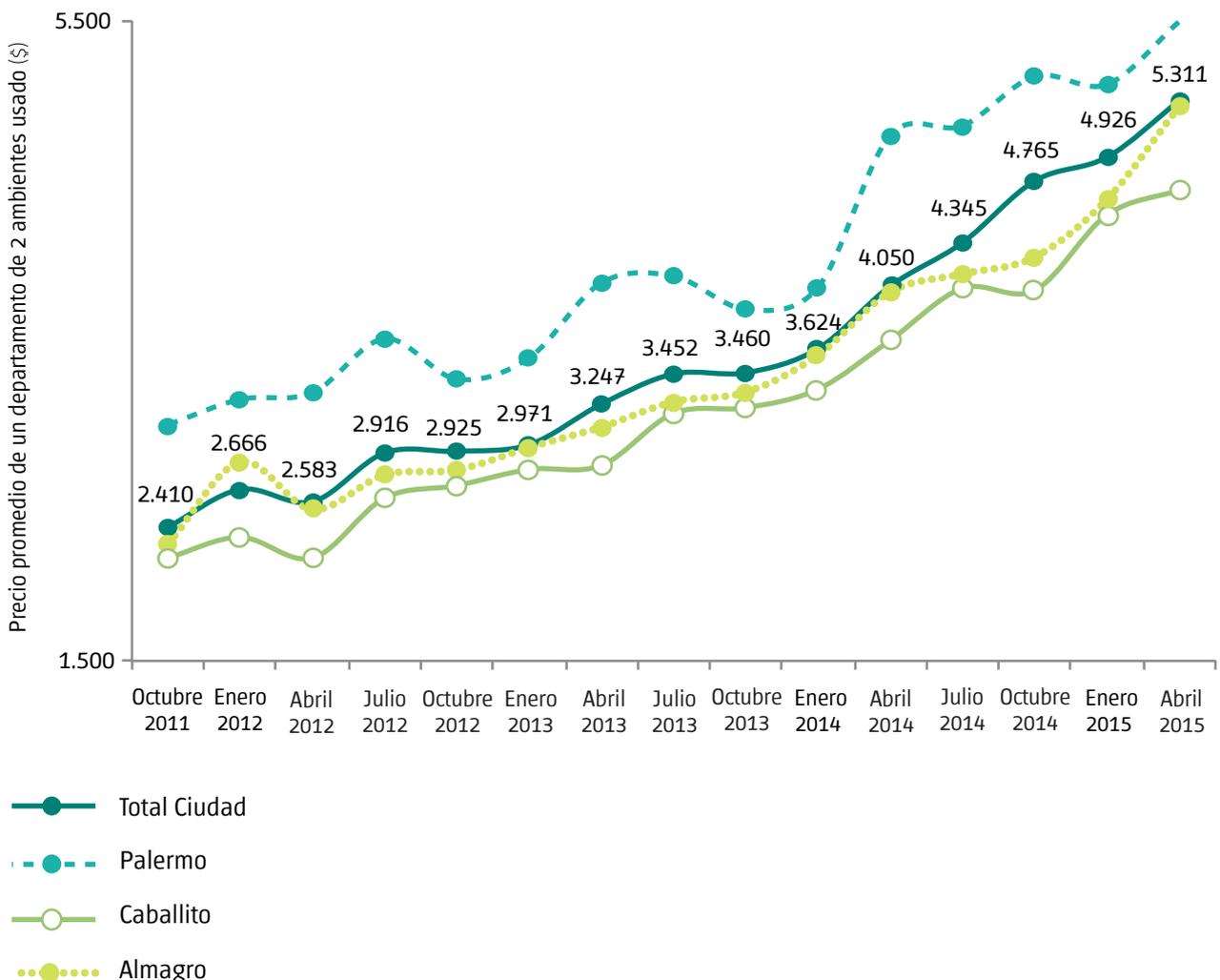


**Nota:** el valor de las unidades de 3 ambientes usadas está calculado en base a un departamento de 70 m<sup>2</sup>. No se presentan datos para la Comuna 8 debido a que registra menos de 20 unidades.

**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 mensual de unidades de 2 ambientes usadas

- El valor de los alquileres registra una suba interanual promedio entre abril de 2014 y abril de 2015 del 31%, lo que indica una desaceleración en comparación a la evolución interanual verificada en octubre de 2014 (38%) y enero de 2015 (36%), meses que registraron importantes incrementos interanuales.

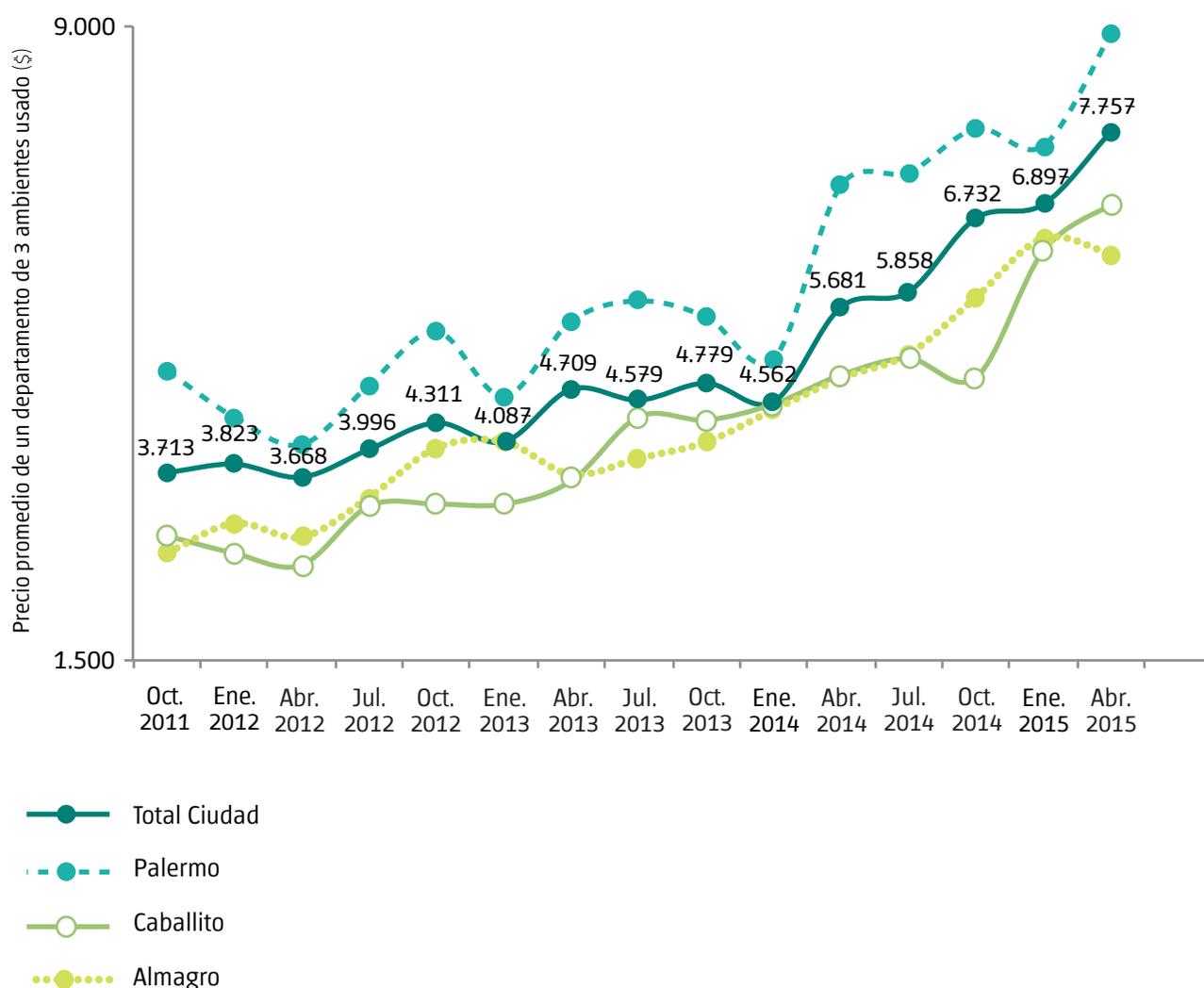


**Nota:** el precio promedio de las unidades de 2 ambientes usadas está calculado en base a un departamento de 50 m<sup>2</sup>.

**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 mensual de unidades de 3 ambientes usadas

- ▶ Para los departamentos de 3 ambientes el incremento fue mayor y promedió el 37% entre abril de 2014 y abril de 2015. Como los 2 ambientes usados, el ritmo interanual se observó muy por debajo de octubre de 2014 (41%) y enero de 2015 (51%), meses que habían registrado fuertes subas interanuales.

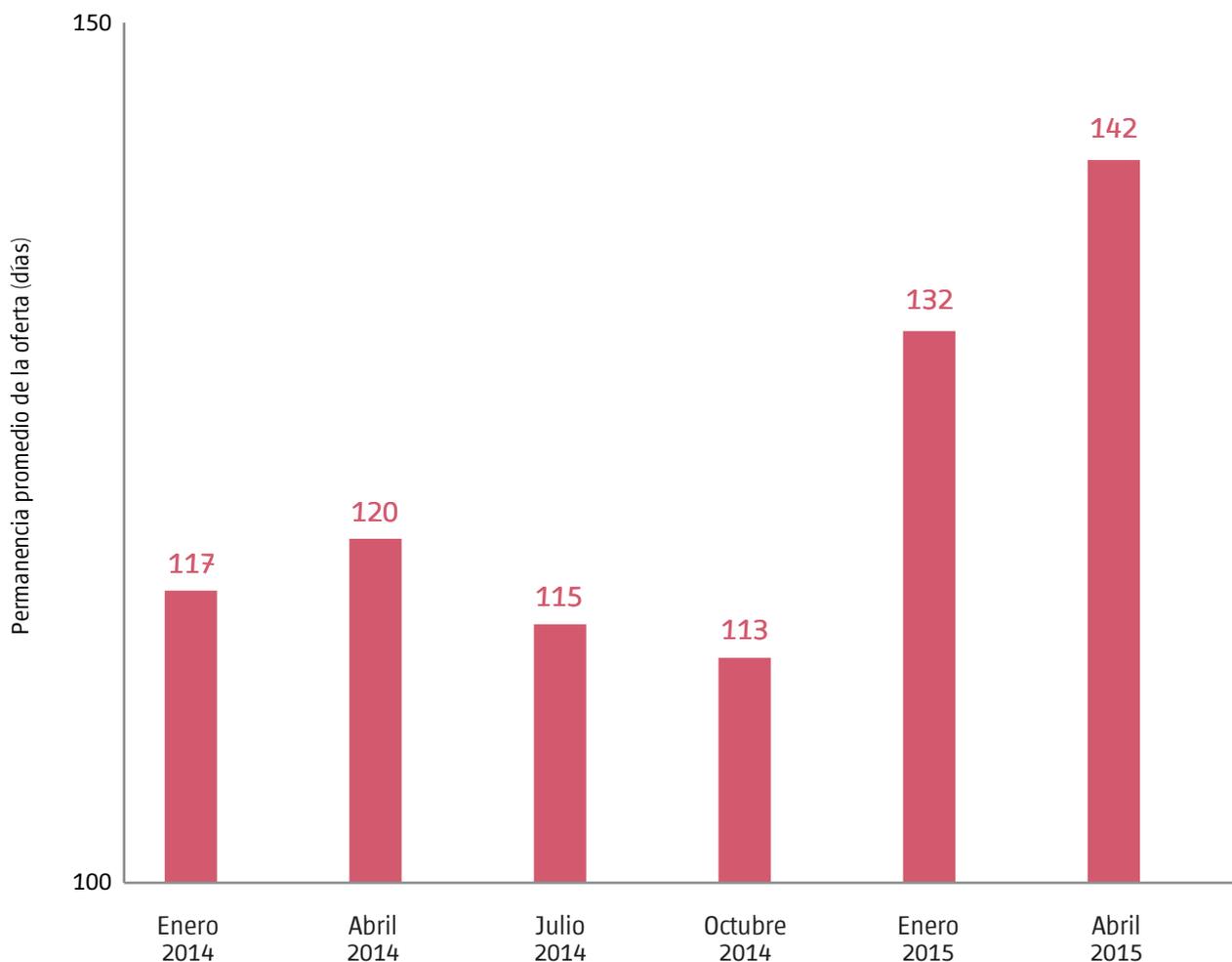


**Nota:** el precio promedio de las unidades de 3 ambientes usadas está calculado en base a un departamento de 70 m<sup>2</sup>.  
**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

## Departamentos en alquiler. Tiempo promedio de permanencia

► En abril de 2015 el tiempo promedio de publicación en las principales webs de venta de departamentos en alquiler fue de 142 días.

► El tiempo medio de publicación para el alquiler de un departamento registra un importante aumento, lo que indica que las unidades ofertadas demoran más tiempo en ser ocupadas.

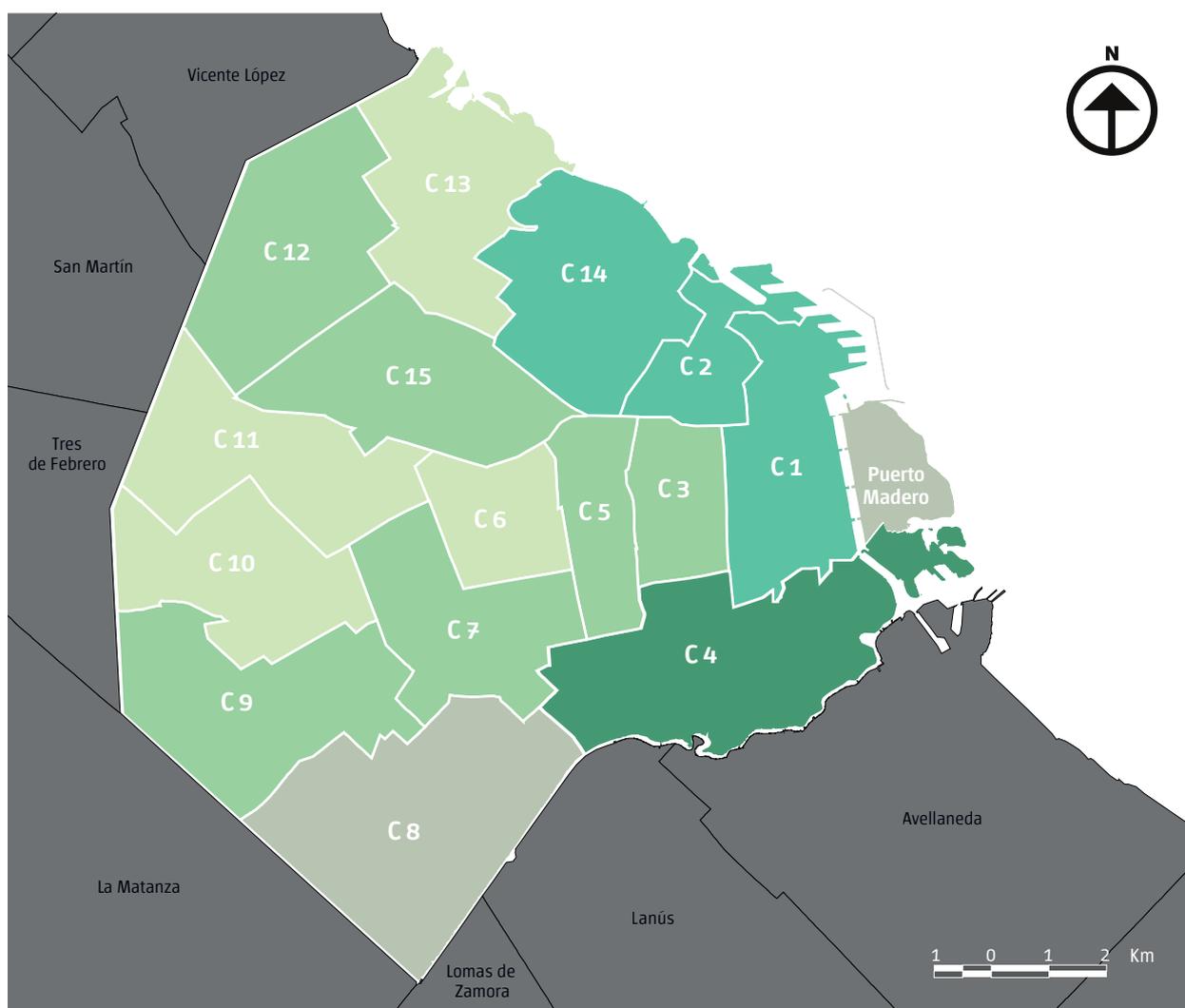


**Nota:** el tiempo de permanencia refiere al lapso medio de publicación del stock de departamentos, en relación con la fecha inicial de publicación.  
**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

## Departamentos en alquiler. Relación alquiler-ingreso de una pareja de asalariados

▶ La relación alquiler-ingreso promedio de una pareja de asalariados alcanza su punto más alto en la comuna 4 (33%), seguido por la comuna 1 (28%), la 14 (27%) y la 2 (27%).

▶ Cabe destacar que la alta incidencia del alquiler en el ingreso en las Comuna 1, 2 y 14 está dada por el alto valor de los alquileres mientras que en la Comuna 4 se explica por los bajos ingresos.



### Ingreso destinado a alquiler

■ Sin dato   ■ Hasta 23%   ■ Entre 24% y 26%   ■ Entre 27% y 29%   ■ Más de 29%

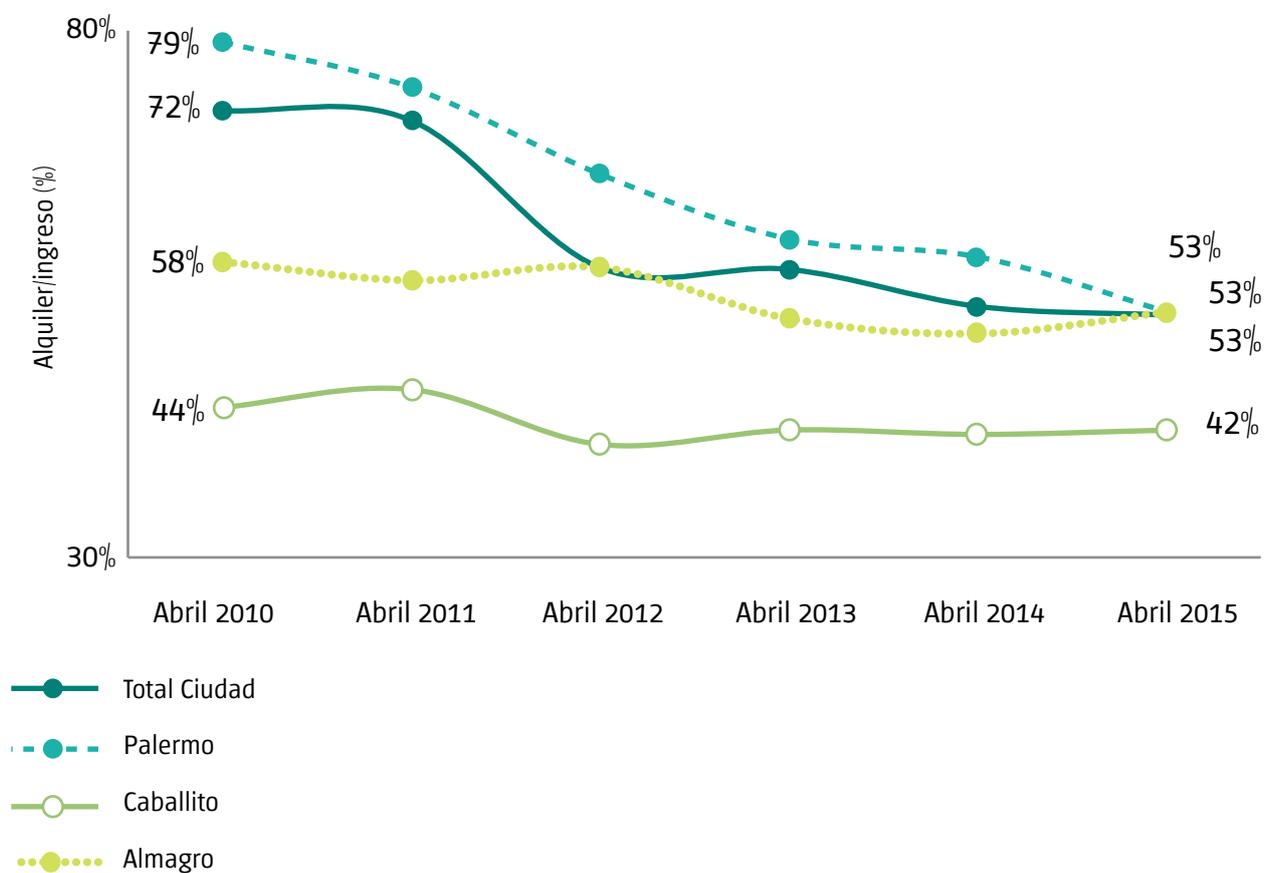
**Nota:** los alquileres citados corresponden a unidades de 2 ambientes usadas en el periodo febrero-abril de 2015. El dato de ingreso corresponde al ingreso promedio de un asalariado por comunas (EAH) –onda 2013- actualizado por el índice de Salarios de INDEC (noviembre 2013-abril 2015; 45,6%). Se presenta la información de la Comuna 1 exceptuando Puerto Madero. La incidencia del alquiler en el ingreso en Puerto Madero toma el valor más elevado del distrito, por el alto valor de los alquileres.

No se presentan datos para la Comuna 8 debido a que registra menos de 20 unidades.

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

## Departamentos en alquiler. Evolución de la relación alquiler-ingreso de un asalariado

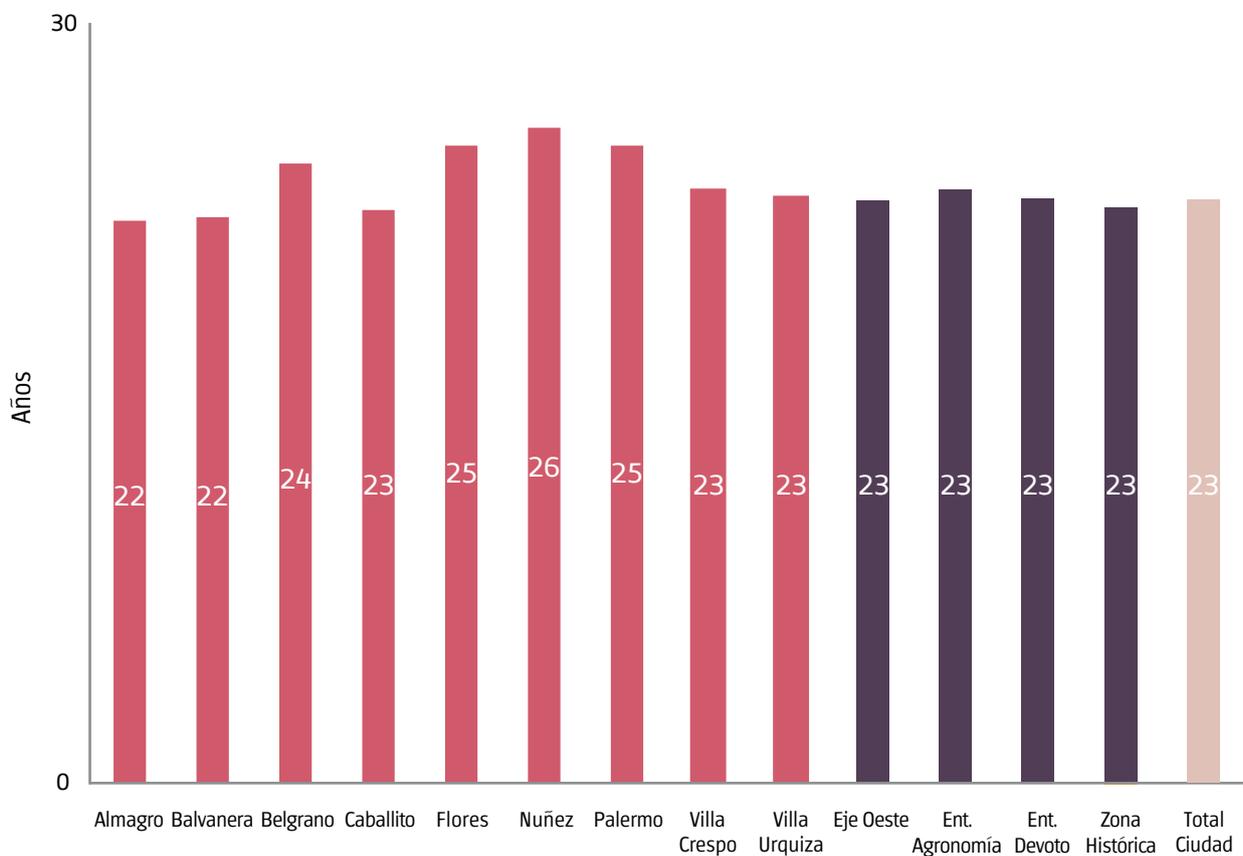
- ▶ La relación alquiler-ingreso de un asalariado se retrajo en el último año, lo que sucede porque los salarios crecieron en mayor medida que los alquileres. Cabe destacar que los distintos barrios no respetan la dinámica de la Ciudad, más tienen su propio comportamiento.



**Nota:** los valores de alquiler corresponden a unidades de 2 ambientes usadas en abril de los diferentes años. El dato de ingreso de 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 refiere al ingreso promedio de un asalariado que surge de la EAH del año anterior, actualizado por el Índice de Salarios de INDEC a abril del año correspondiente. El ingreso de 2015 está calculado sobre la base del ingreso de 2013 actualizado por el Índice de Salarios de INDEC (noviembre 2013-abril 2015: 45,6%).  
**Fuente:** CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*, DGEyC (EAH) e INDEC (Índice de Salarios).

## Departamentos en alquiler. Años requeridos para recupero de inversión

- ▶ Un inversor que comprara actualmente un departamento de 2 ambientes usado y lo cediera en alquiler, tardaría, en promedio, 23 años en recuperar el monto invertido.
- ▶ Dicho valor muestra una importante disminución del tiempo de recupero de la inversión dado que, un año antes, dicho lapso fue de 27 años.

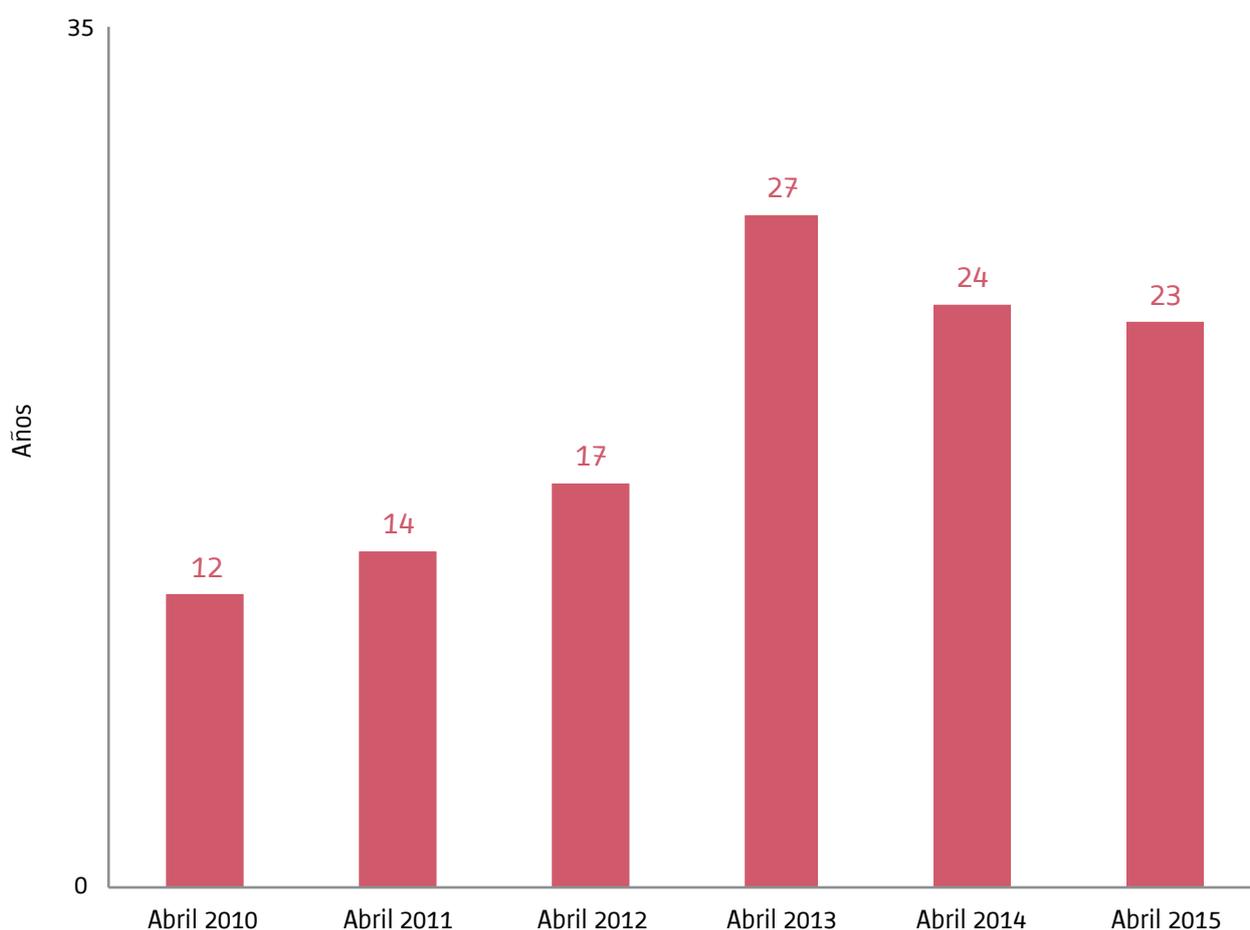


**Nota:** el recupero se calcula en base al valor del dólar del último día hábil de mes, informado en [dolarblue.net](http://dolarblue.net). La cotización al 30 de abril de 2015 asciende a \$ 12,70. El Eje Oeste está integrado por los barrios de Flores, Floresta, Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda, Parque Chacabuco, Velez Sarsfield y Villa Luro. En tanto, al Entorno Agronomía lo conforman Agronomía, Chacarita, La Paternal, Parque Chas, Villa Gral. Mitre, Villa Ortúzar y Villa Santa Rita. Por su parte, el Entorno Devoto está conformado por Monte Castro, Versailles, Villa del Parque, Villa Devoto y Villa Real. La Zona Histórica abarca Balvanera, Boedo, Montserrat, 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*.

## Departamentos en alquiler. Evolución del tiempo promedio de recupero de inversión en la Ciudad

- ▶ Sin embargo, al mirar la evolución del tiempo de recupero en los últimos años, el registro de 2015 continúa siendo muy elevado, indicando que la rentabilidad del mercado de alquiler se mantiene en niveles muy bajos.
- ▶ A los valores de mercado de 2010 (de precios de unidades y de alquileres), un propietario hubiese tardado 12 años en recuperar el capital invertido. Sin embargo, dicha relación ha crecido aceleradamente hasta que alcanzó su máximo en 2013, para posteriormente decrecer hasta casi duplicar el valor de 2010.



**Nota:** el recupero se calcula en base al valor del dólar del último día hábil de mes, informado en [dolarblue.net](http://dolarblue.net).

**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* y *Argenprop*.

## Período Analizado

Febrero - abril de 2015.

## Variables analizadas:

- Cantidad de departamentos ofertados
- Ambientes
- Superficie (m<sup>2</sup>)
- Precio promedio de m<sup>2</sup> (pesos)
- Relación alquiler/ingreso asalariados
- Tiempo de recupero de los departamentos en alquiler
- Tiempo de permanencia de las unidades en alquiler que se encuentran en *stock*

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en [www.estadisticaciudad.gob.ar](http://www.estadisticaciudad.gob.ar)

Para consultas dirijase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar](mailto:cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar)



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



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