



Alquiler de departamentos usados por barrio. Comparativo de precios. Octubre de 2014 a octubre de 2015

Informe de resultados

963



Enero de 2016

“2016: Año del Bicentenario de la Declaración de Independencia de la República Argentina”

Alquiler de departamentos usados por barrio. Comparativo de precios. Octubre de 2014 a octubre de 2015

- ▶ En el período octubre 2014/octubre 2015 el precio de los alquileres de departamentos usados de 2 ambientes se incrementó un 31%, mientras que el de las unidades de 3 ambientes lo hizo 33%.
- ▶ En octubre, los precios de alquileres más elevados se registraron en Palermo, tanto para las unidades de 2 ambientes usadas (donde una unidad de 50 m² promedió \$ 6.713) como para las de 3 ambientes usadas (donde una unidad de 65 m² promedió \$ 8.373).
- ▶ Las expensas publicadas de las unidades en el mercado de alquiler promedian \$ 865 para las unidades de dos ambientes y \$ 1.473 para las de 3 ambientes. Teniendo en cuenta estos valores, el costo integral de una unidad de dos ambientes de 50 m² de \$ 6.658, en tanto, una de 3 ambientes de 65 m² costaría \$ 8.882
- ▶ Palermo, Recoleta, Belgrano, Caballito, Villa Urquiza y Almagro concentraron más de la mitad de la oferta de superficie y de unidades de las unidades de 2 ambientes usadas en alquiler en la Ciudad en octubre de 2015. En tanto, Palermo, Recoleta y Belgrano agrupan casi 4 de cada 10 unidades de 3 ambientes usados para el mismo período.
- ▶ En el período octubre 2014/octubre 2015 el incremento promedio en los precios de los alquileres resultó mayor al aumento interanual de los precios al consumidor en la Ciudad (medido por IPCBA), el cual para octubre de 2015 fue de 23,8%*.
- ▶ Asimismo, el crecimiento del precio de los alquileres fue mayor a la variación de los salarios registrada por el Índice de Salarios del INDEC (29,8%) entre septiembre 2014/septiembre 2015.
- ▶ En ese marco, para octubre de 2015 la tasa de recupero de la inversión correspondiente a una unidad promedio de 2 ambientes usada (en base a 50 m²)¹ es de 26,4 años.

* Dato provisorio.

¹ El recupero es el tiempo durante el cual tendría que alquilarse un departamento para poder solventar su compra. Dicho valor solo toma en cuenta el precio de venta y alquiler, más no otros gastos (impuestos, servicios, etc).

Evolución de los alquileres en la Ciudad de Buenos Aires.

Cuadro 1 Precio promedio de alquileres de departamentos de 2 ambientes usados en base a 50 m² (\$), variación interanual (%), expensas promedio (\$) y costo integral del alquiler (\$). Barrios seleccionados y total Ciudad. Octubre 2014/octubre 2015

Barrio	Precio en base a una unidad de 50 m ² (\$)		Variación interanual de precio(%)	Expensas promedio (\$)	Costo integral del alquiler (\$)¹
	Octubre 2014	Octubre 2015			
Palermo	5.105	6.713	31	1.066	7.779
Belgrano	4.801	6.186	29	1.073	7.259
Recoleta	4.905	6.047	23	983	7.030
Almagro	4.238	5.774	36	892	6.667
Villa Urquiza	4.408	5.757	31	577	6.334
Caballito	4.028	5.579	38	759	6.338
Total Ciudad	4.418	5.793	31	865	6.658

¹ El Costo Integral de un departamento surge de la suma del costo promedio de la unidad en Octubre de 2015 y las expensas promedio para el mismo período.

Nota: Los barrios seleccionados son los que presentaron para ambos períodos en comparación una oferta mayor a 20 unidades.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco* para octubre de 2014 y del Sistema *Argenprop* para octubre de 2015.

Cuadro 2 Precio promedio de alquileres de departamentos de 3 ambientes usados en base a 65 m² (\$), variación interanual (%), expensas promedio (\$) y costo integral del alquiler (\$). Barrios seleccionados y total Ciudad. Octubre 2014/octubre 2015

Barrio	Precio en base a una unidad de 65 m ² (\$)		Variación interanual de precio(%)	Expensas promedio (\$)	Costo integral del alquiler (\$)¹
	Octubre 2014	Octubre 2015			
Palermo	6.556	8.373	28	1.951	10.323
Belgrano	5.580	8.313	49	2.153	10.466
Recoleta	5.969	7.419	24	1.994	9.413
Total Ciudad	5.589	7.409	33	1.473	8.882

¹ El Costo Integral de un departamento surge de la suma del costo promedio de la unidad en Octubre de 2015 y las expensas promedio para el mismo período.

Nota: Los barrios seleccionados son los que presentaron para ambos períodos en comparación una oferta mayor a 20 unidades.

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco* para octubre de 2014 y del Sistema *Argenprop* para octubre de 2015.

Nota metodológica:

Desde agosto de 2015, los valores del precio por m² fueron ajustados a partir del criterio de reducir el tamaño de la muestra a los valores más confiables de la distribución. Esto se logra utilizando sólo los registros comprendidos dentro de 1,5 desvíos estándar (mayor y menor) al valor mediano de la distribución. Esta modificación, aplicada tanto para las cifras de octubre de 2014 como para las del mismo mes de 2015, busca eliminar colas estadísticas, mejorando la calidad de los guarismos obtenidos.

También es posible acceder a información estadística sobre la Ciudad de Buenos Aires en www.estadisticaciudad.gob.ar

Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a cdocumentacion@estadisticaciudad.gob.ar



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



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