



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 1er. trimestre. Año 2016

Informe
de resultados | 1032



Agosto de 2016

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

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 1er. trimestre. Año 2016

Resumen ejecutivo

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de inmuebles en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires durante el primer trimestre de 2016¹. El universo se corresponde con los departamentos de 1 a 5 ambientes, usados y a estrenar, de acuerdo con datos provistos por *Argenprop*. Entre los indicadores estudiados se encuentra la cantidad de unidades ofertada y su distribución geográfica, el valor promedio mensual del alquiler² por barrio, el tiempo promedio de publicación de los inmuebles y la rentabilidad de la inversión en un inmueble con fines de alquiler.

La oferta de alquileres en los primeros tres meses del año fue de casi 3.700 unidades, distribuidas principalmente en los barrios de Palermo, Recoleta, Caballito, Belgrano, Almagro y Villa Urquiza. Entre los seis explicaron más de la mitad de la oferta de la Ciudad en el primer trimestre (52,1%).

La mayor parte de las unidades que se ofrecieron en el mercado son de 2 ambientes (45,1%). En cuanto a la antigüedad, los departamentos a estrenar representaron el 13,7%.

Entre el primer trimestre de 2015 y el mismo período de 2016, el precio del m² en alquiler aumentó un 42,1%

para las unidades de 2 ambientes usadas y un 43,9% para las de 3 ambientes usadas. Comparativamente, se trata de alzas muy superiores al crecimiento de los precios al consumidor (medido por el Índice de Precios de la Ciudad de Buenos Aires) estimado para enero (29,6%), febrero (32,9%) y marzo (35,0%). Esta situación viene verificándose desde mediados de 2015 cuando la renta comenzó a crecer por encima del alza de los precios, lo que implicó un encarecimiento de los alquileres en términos reales³.

Por barrio, los precios más elevados computados para una unidad de 2 ambientes usados se verificaron en Palermo (\$ 7.783) y Recoleta (\$ 7.441); en tanto, las unidades de menor valor se observaron en Flores (\$ 5.622) y Balvanera (\$ 5.786).

Para una unidad de 3 ambientes usada, Palermo (\$ 10.651) y Belgrano (\$ 9.780) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Flores (\$ 7.266) y Balvanera (\$ 7.584).

En particular, un inversor que hubiera comprado un departamento de 2 ambientes usado en la Ciudad en el primer trimestre del año para destinarlo al alquiler, tardaría 22 años en recuperar su capital. Por segundo año consecutivo se comprueba un aumento en la rentabilidad, después de sucesivos períodos de caídas continuas.

¹ Corresponde a las unidades publicadas en el período estudiado.

² El valor del alquiler de los departamentos de 2 ambientes se calcula en base a una unidad de 50 m²; y de 70 m² para los de 3 ambientes. Asimismo, el análisis de precio por barrio se presenta solo en los casos en que la oferta alcanza un mínimo requerido de registros.

³ El aumento en el valor de alquiler de las unidades de 2 ambientes usadas se mantuvo por debajo de la dinámica de los precios al consumidor entre, al menos, julio de 2013 –primer variación interanual disponible del IPCBA– y julio de 2015. A partir de mediados de 2015, la tendencia se revirtió.

Índice

1 Departamentos en alquiler en la Ciudad	5
1.1 Distribución de la oferta de unidades por barrio	5
1.2 Composición de la oferta por tamaño y tipo	6
2 Departamentos de 2 y 3 ambientes usados	6
2.1 Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes	6
2.2 Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes	8
3 Tiempo promedio de publicación	9
4 Rentabilidad del mercado de alquiler de departamentos	10
4.1 Años requeridos para el recupero de la inversión	10
4.2 Tasa interna de retorno.	10

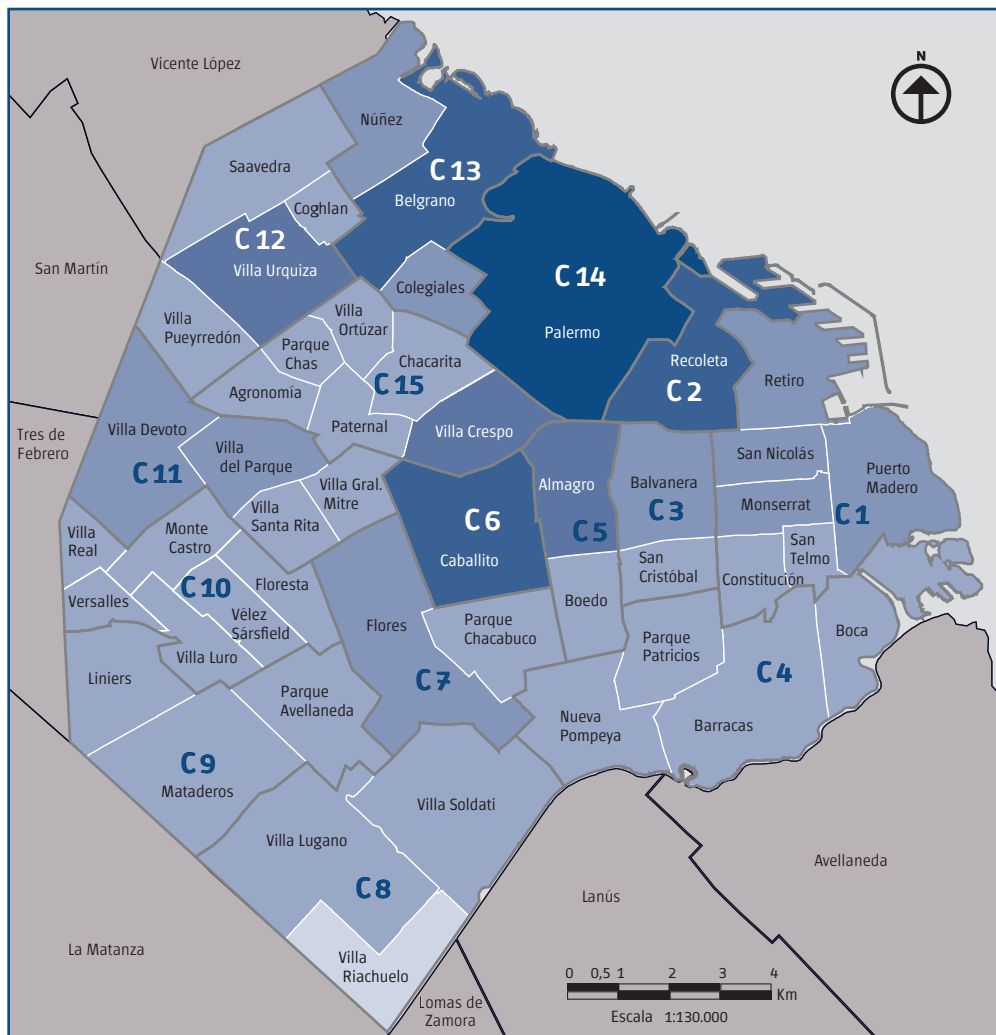
1. Departamentos en alquiler en la Ciudad

1.1 Distribución de la oferta de unidades por barrio

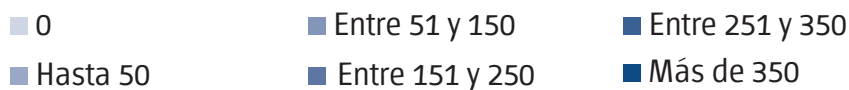
En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en alquiler muestra una fuerte concentración en la zona centro-norte⁴. En tanto, en el primer trimestre

de 2016 la mayor oferta de nuevas unidades publicadas se verificó en Palermo (16,4%), Recoleta (9,2%), Caballito (7,6%) y Belgrano (7,1%).

Mapa 1.1 Distribución de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes por barrio. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016



Cantidad de unidades



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

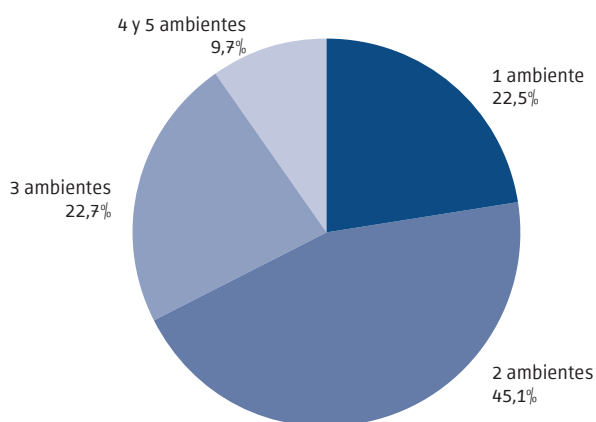
⁴ Según datos del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas (2010), las Comunas 1, 2, 13 y 14 concentran el 43% del total de departamentos de la Ciudad; en contraposición, las Comunas 8 y 9 no llegan al 5% de aporte en forma conjunta.

1.2 Composición de la oferta por tamaño y tipo

En cuanto a la composición de la oferta de departamentos en alquiler, una gran parte estuvo constituida por unidades de 2 ambientes, las cuales alcanzaron el 45,1% del total de publicaciones entre enero y marzo de 2016.

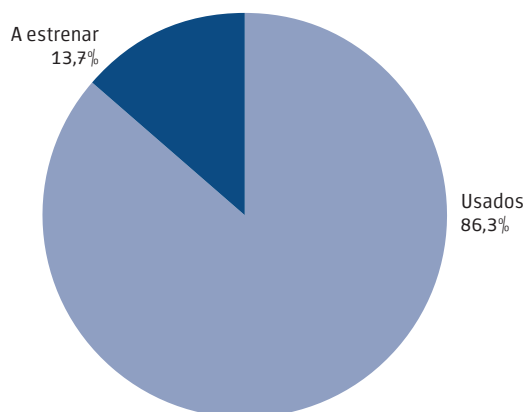
Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron el 13,7% del total en el primer trimestre del año. Casi no se verifican cambios respecto del peso porcentual de ese segmento en igual período del año anterior (13,5%).

Gráfico 1.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016



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

Gráfico 1.2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016



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

2. Departamentos de 2 y 3 ambientes usados

2.1 Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes

Se observa una alta dispersión de precios en el mercado de alquiler según comunas. En los primeros tres meses del año, la Comuna 1 (Constitución, Monserrat, Puerto Madero Retiro, San Nicolás y San Telmo), traccionada por los altos valores de alquiler de Puerto Madero, presentó los mayores precios de la Ciudad (\$ 8.135 para una unidad promedio de 50 m²). Luego se ubicaron las Comunas 14 (Palermo) y 2 (Recoleta), con rentas mensuales de \$ 7.783 y \$ 7.441, respectivamente. En tanto, la Comuna 10 (Villa Real, Monte Castro, Versalles, Floresta, Vélez Sarsfield y Villa Luro) registró el menor valor (\$ 5.777). La brecha entre la comuna más valorizada y la menos se ubicó en el 41%.

En cuanto a la evolución reciente de los precios de alquiler, resaltan entre los barrios de la Ciudad con los mayores aumentos interanuales del período: Monserrat (72,3%) y San Nicolás (59,8%).

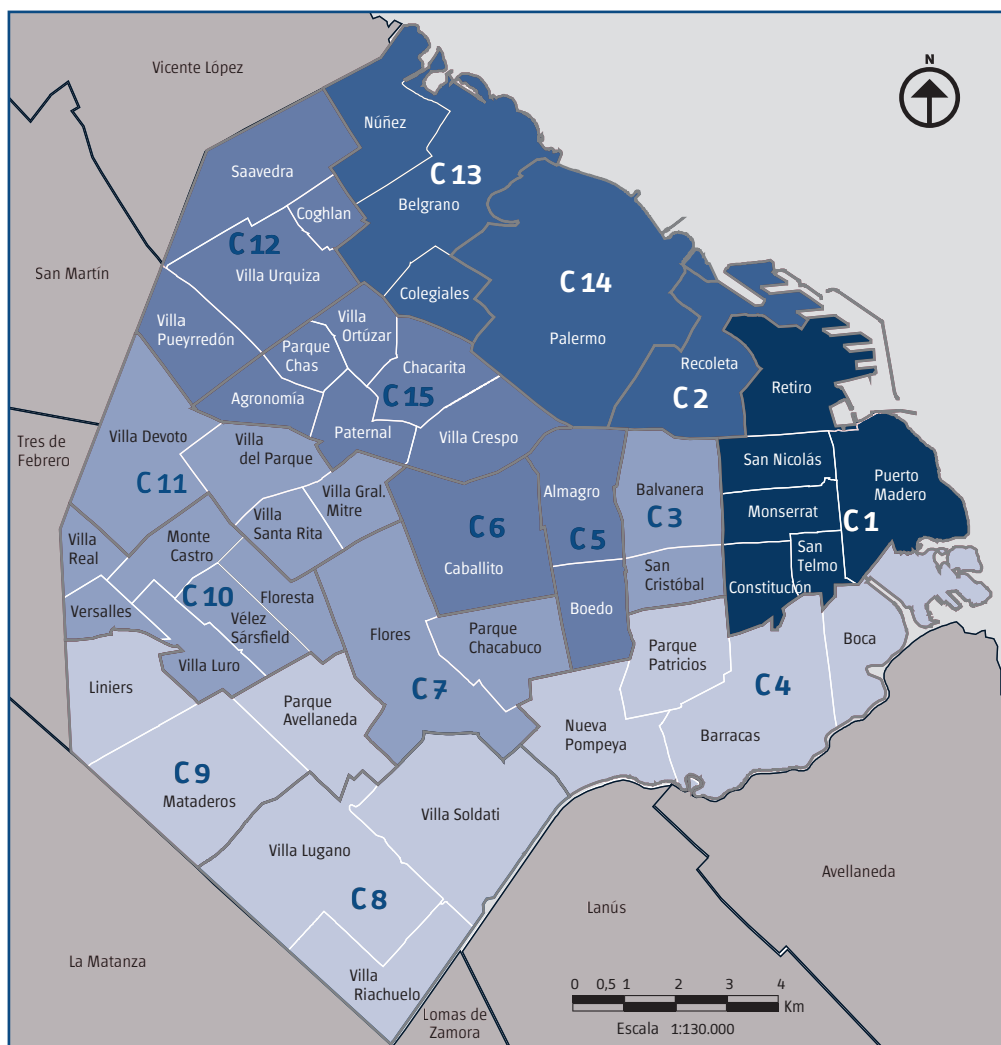
En tanto, los barrios en los cuales se dieron los menores incrementos fueron Balvanera (29,4%) y Villa Urquiza (30,0%).

Cuadro 2.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	1er. trimestre 2015	1er. trimestre 2016	Variación interanual (%)
Promedio Ciudad	4.810	6.836	42,1
Almagro	4.646	6.261	34,8
Balvanera	4.471	5.786	29,4
Belgrano	4.983	7.003	40,5
Caballito	4.451	6.149	38,1
Colegiales	4.942	6.848	38,6
Flores	3.954	5.622	42,2
Monserrat	4.244	7.312	72,3
Núñez	4.995	7.122	42,6
Palermo	5.346	7.783	45,6
Parque Chacabuco	4.274	6.773	58,5
Recoleta	5.407	7.441	37,6
San Nicolás	4.002	6.394	59,8
Villa Crespo	4.741	6.603	39,3
Villa del Parque	4.280	6.009	40,4
Villa Urquiza	4.952	6.436	30,0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Adinco* (2015) y *Argenprop* (2016).

Mapa 2.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires, 1er. trimestre. Año 2016



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

- No se calcula
- Entre 6.001 y 7.000
- Más de 8.000
- Entre 5.001 y 6.000
- Entre 7.001 y 8.000

Nota: la categoría "No se calcula" corresponde al dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de las Comunas 4, 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

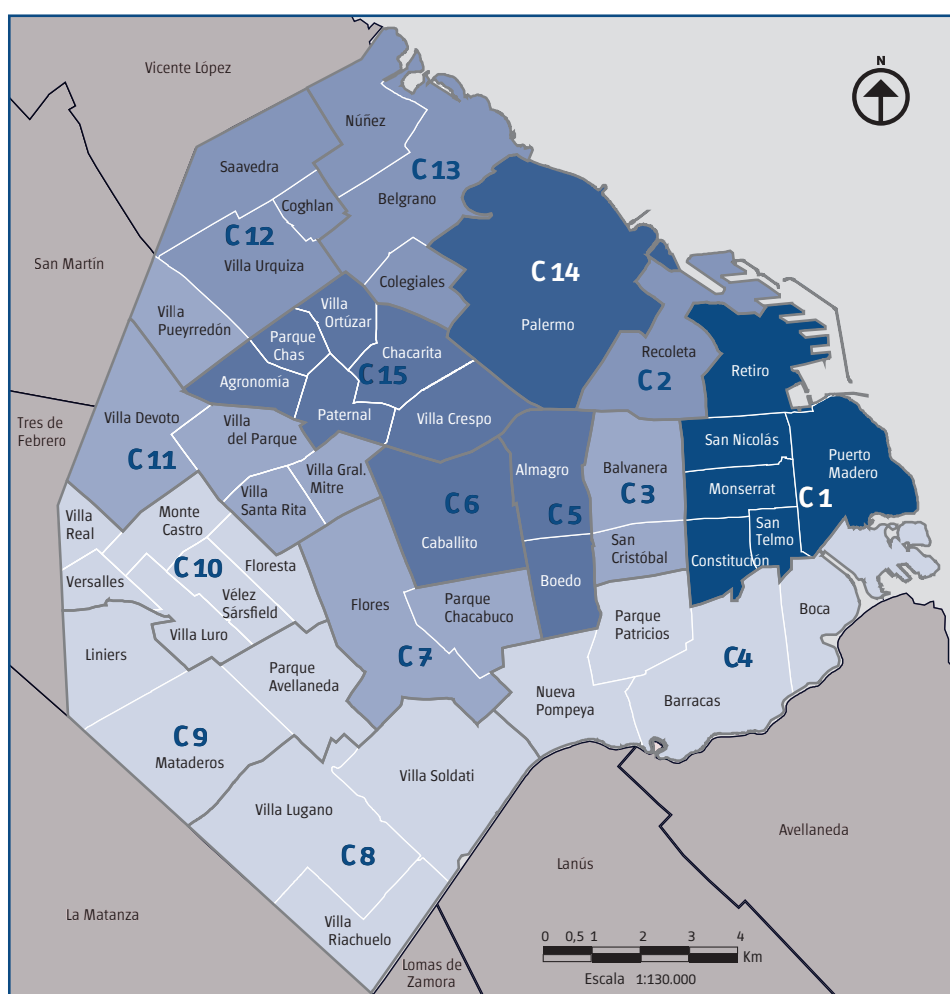
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

2.2 Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes

En el segmento de unidades de 3 ambientes usadas, la dispersión de precios por comuna es aún más marcada. En promedio, para una unidad de 70 m², los departamentos más costosos del trimestre se encontraron en la Comuna 1 (\$ 13.817) y Comuna 14 (\$ 10.651). En el otro extremo, los menores precios se verificaron en el centro-oeste de la Ciudad; en particular en la Comuna 7 (\$ 7.252; Flores y Parque Chacabuco) y Comuna 11 (\$ 7.325; Villa del Parque, Villa Devoto, Villa General Mitre y Villa Santa Rita).

El estudio de la dinámica reciente del precio promedio de alquiler mensual evidenció que los ajustes más elevados del trimestre se verificaron en Almagro (52,6%), seguido de Palermo (51,1%). Por el contrario, los aumentos más suaves se registraron en Balvanera (25,8%), Recoleta (26,8%) y Villa Crespo (28,2%).

Mapa 2.2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016



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

- | | | |
|-----------------|------------------------|-------------------------|
| ■ No se calcula | ■ Entre 8.001 y 9.000 | ■ Entre 10.001 y 11.000 |
| ■ Hasta 8.000 | ■ Entre 9.001 y 10.000 | ■ Más de 11.000 |

Nota: la categoría "No se calcula" corresponde al dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo (la disponibilidad de registros de las Comunas 4, 8 y 9 es inferior al mínimo requerido para su publicación).

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

Cuadro 2.2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	1er. trimestre 2015	1er. trimestre 2016	Variación interanual (%)
Promedio Ciudad	6.660	9.584	43,9
Almagro	5.318	8.117	52,6
Balvanera	6.027	7.584	25,8
Belgrano	6.736	9.780	45,2
Caballito	5.845	8.167	39,7
Colegiales	6.483	9.450	45,8
Flores	5.229	7.266	38,9
Núñez	6.671	9.091	36,3
Palermo	7.047	10.651	51,1
Recoleta	7.544	9.567	26,8
Villa Crespo	6.161	7.901	28,2
Villa Urquiza	6.529	9.738	49,2

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Adinco* (2015) y *Argenprop* (2016).

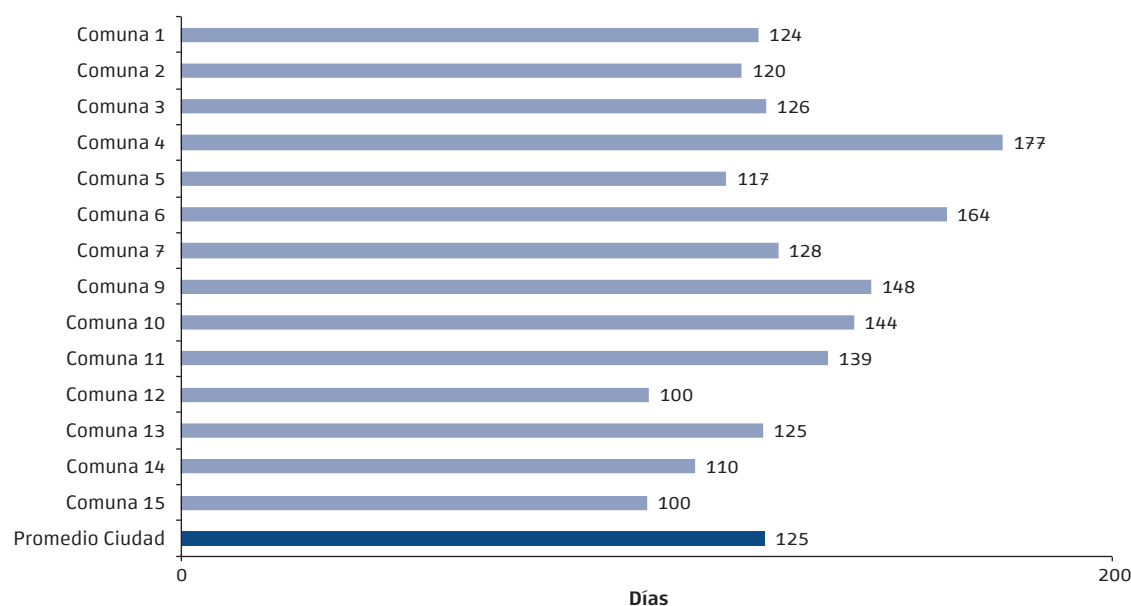
3. Tiempo promedio de publicación

En este apartado se presenta el análisis del lapso medio de permanencia en oferta de departamentos en alquiler en relación con su fecha inicial de publicación. Para ello, se considera el *stock* de unidades en alquiler al último día del trimestre (y no solo las unidades publicadas en ese período).

De esta manera, al último día de marzo de 2016 el tiempo promedio de publicación del *stock* de departamentos en alquiler en la Ciudad fue de 125 días (alrededor de 4 meses).

El análisis por comuna⁵ muestra que las unidades de Barracas, Nueva Pompeya y Parque Patricios (Comuna 4) son las que más tiempo están publicadas en alquiler (177 días; casi 6 meses). En tanto, en la Comuna 12 (Coghlan, Saavedra, Villa Urquiza y Villa Pueyrredón) y la Comuna 15 (Agronomía, Chacarita, Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar) los departamentos se mantienen publicados, en promedio, por un lapso sensiblemente menor (100 días).

Gráfico 3.1 Tiempo promedio de publicación (días) de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Marzo. Año 2016



Nota: no se presentan datos de la Comuna 8 debido a que presenta menos registros que el mínimo establecido.

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

⁵ Para la clasificación por comuna se consideraron los barrios en los cuales las unidades fueron publicadas.

4. Rentabilidad del mercado de alquiler de departamentos

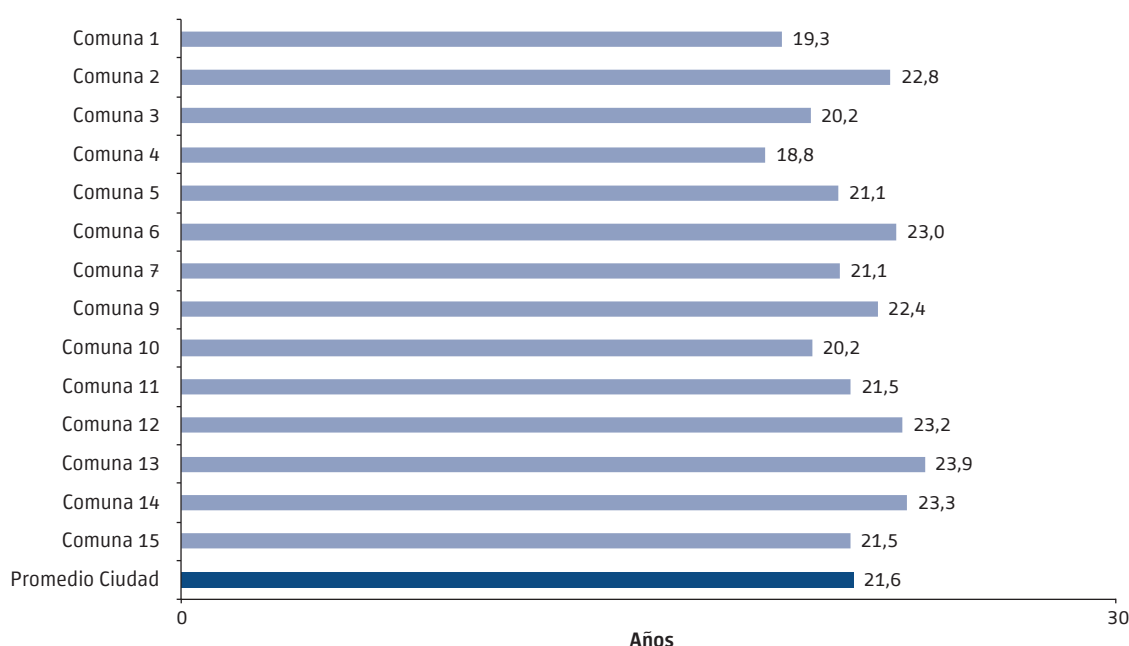
4.1 Años requeridos para el recupero de la inversión

Un inversor que hubiese comprado un departamento de 2 ambientes usado en el primer trimestre de 2016 para cederlo en alquiler tardaría, en promedio, 22 años en recuperar el monto invertido.

Por comuna, se verifican algunas particularidades. La Comuna 4 brinda el mejor contexto teórico para un

inversor por el alto valor relativo de los alquileres en relación con el precio de compra. Le sigue la Comuna 1; allí también resultó comparativamente más beneficiosa la relación entre el precio de alquiler y el monto a invertir -valor de venta de inmueble-. La Comuna 13, por el contrario, mostró la rentabilidad anual más baja de la Ciudad en el primer parcial del año.

Gráfico 4.1 Años requeridos para el recupero del valor actual de la inversión en un departamento de 2 ambientes usado por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 1er. trimestre. Año 2016



Nota: no se presentan datos de la Comuna 8 debido a que presenta menos registros que el mínimo establecido.

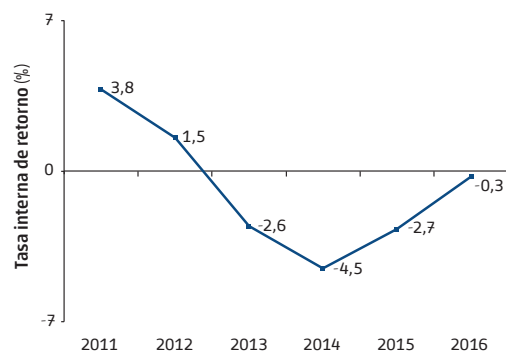
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

4.2 Tasa interna de retorno

Desde otro punto de vista, un análisis a través de la tasa interna de retorno (TIR)⁶ permite observar una mejora en la rentabilidad por segundo año consecutivo, tras el piso alcanzado en 2014. Comparativamente, invertir en un inmueble a principios de 2016 resultó más rentable que en los inicios de 2013, 2014 y 2015.

⁶ La tasa interna de retorno (TIR) es un método de valoración de inversiones que calcula la media geométrica de los rendimientos futuros esperados de dicha inversión. Para el cálculo de la TIR se consideró un período de 20 años, una unidad promedio de 50 m² y valores medios de alquiler y venta correspondientes al mes de enero de los distintos años estudiados.

Gráfico 4.2 Tasa interna de retorno (%) de invertir en un departamento de 2 ambientes usado. Ciudad de Buenos Aires. Enero. Años 2011/2016



Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos del sistema *Buscainmueble* (2011), *Adinco* (entre 2012 y 2015) y *Argenprop* (2016).

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)