Dinámica reciente del mercado de alquiler de departamentos

Mayo de 2014

Informe de resultados 675

Fe de erratas
Ver página 5

"2014 - Año de las letras argentinas"

cedem
Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano

Dirección General de ESTADÍSTICA Y CENSOS
Ministerio de Hacienda

IRAM GESTION DE LA CALIDAD
R.I. 9000-2482

Buenos Aires Ciudad

Dinámica reciente del mercado de alquiler de departamentos

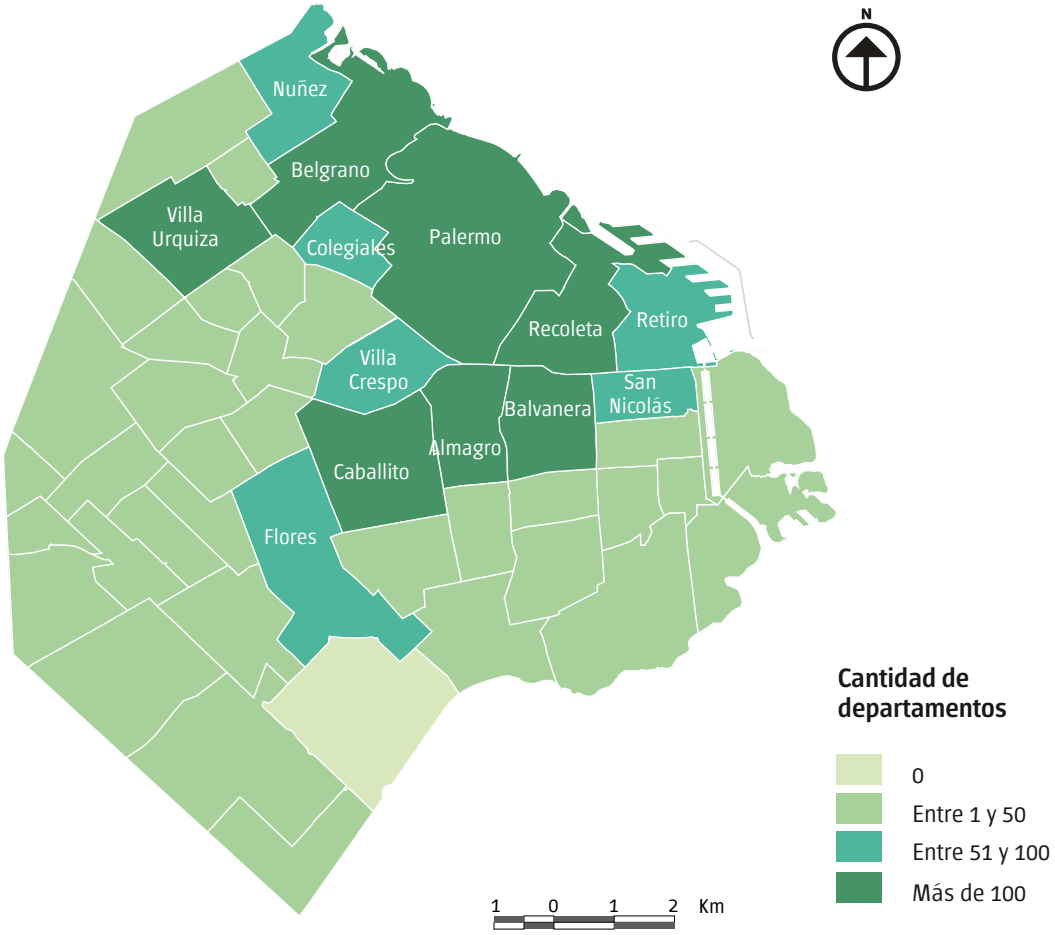
Resultados

- 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** (46%). Los departamentos a estrenar no alcanzan el 20%.
- Entre fines de 2012 y fines de 2013, el precio del m^2 en alquiler aumentó un **18%** para las unidades de 2 ambientes usadas y un **11%** para las de 3 ambientes usadas.
- Estos valores resultan sensiblemente inferiores a la tasa de inflación observada para dicho período (26.6%) y estarían reflejando el aumento en la cantidad de unidades ofrecidas en alquiler.
- Una **pareja de asalariados de la Ciudad** con ingresos promedio ($ 13.045) debería destinar el **26%** de su **ingreso** al pago del **alquiler** de un departamento de 2 ambientes usado.
- Un **inversor** que decidiera comprar a fines de 2013 un departamento usado en CABA y destinarlo al alquiler tardaría alrededor de **27 años** en recuperar su capital, **esto es 9 años más que el tiempo de recupero a fines de 2012.**

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.

- En octubre de 2013, la mayor oferta de nuevas unidades publicadas para alquiler se verificó en Palermo (14%), Recoleta (8%), Belgrano (7%), Caballito (7%), Almagro y Villa Urquiza (6% en ambos casos).

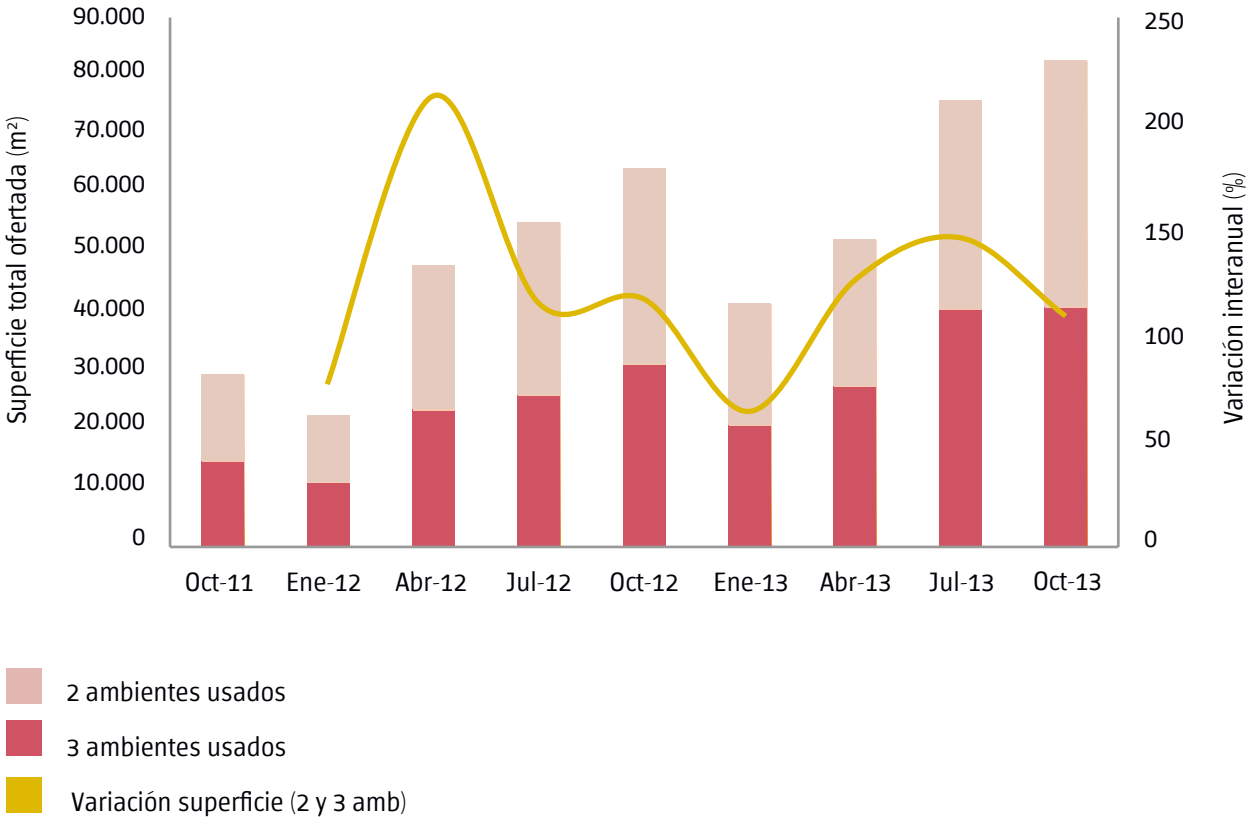


Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadísticas y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

Departamentos en alquiler. Superficie de 2 y 3 ambientes usados

Desde 2011, se observa una tendencia al crecimiento de la superficie ofertada, que sólo tiende a la baja en los meses de enero.

Fe de erratas
Gráfico. donde dice la variación interanual debe decir la variación intertrimestral

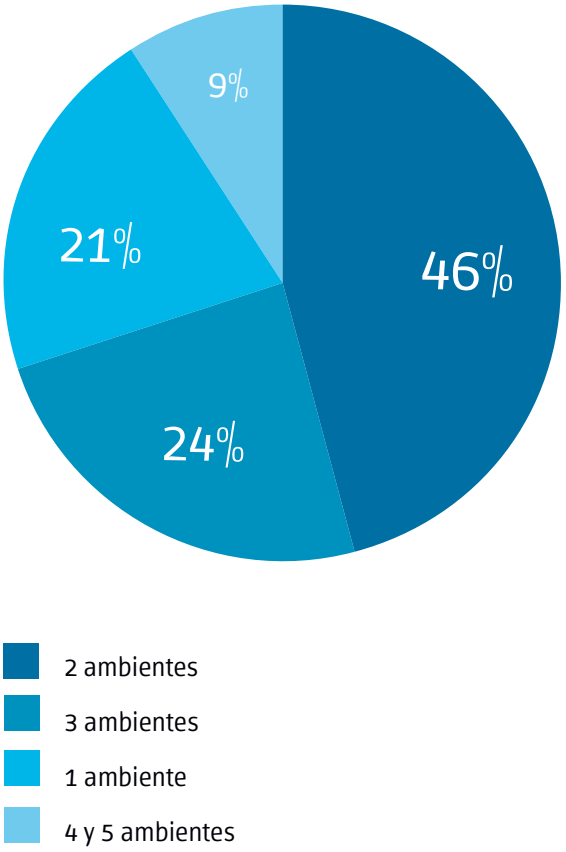


Fe de erratas
Nota: donde dice la variación interanual debe decir la variación intertrimestral

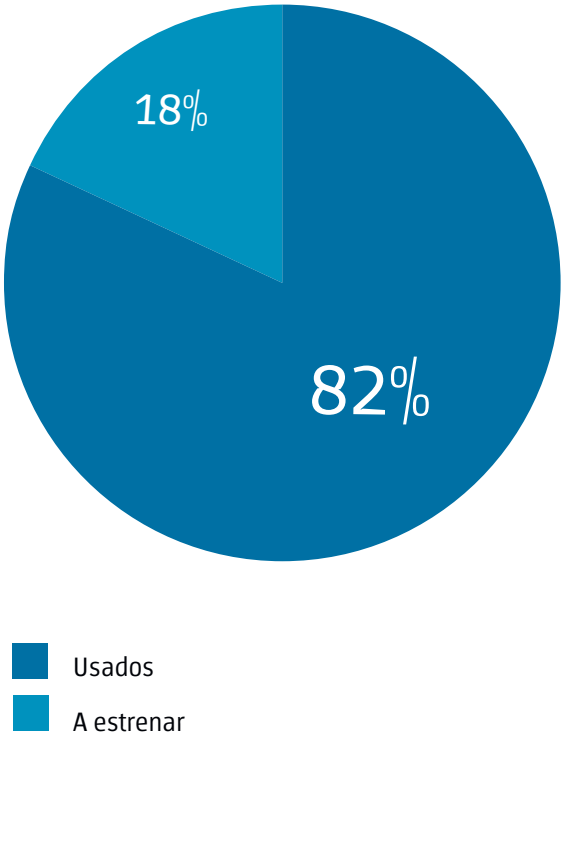
Nota: La variación interanual corresponde a la suma de la superficie de las unidades usadas de 2 y 3 ambientes.
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadísticas y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

Departamentos en alquiler. Composición por tamaño y tipo

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



- Las unidades nuevas representan alrededor del 18% del mercado.



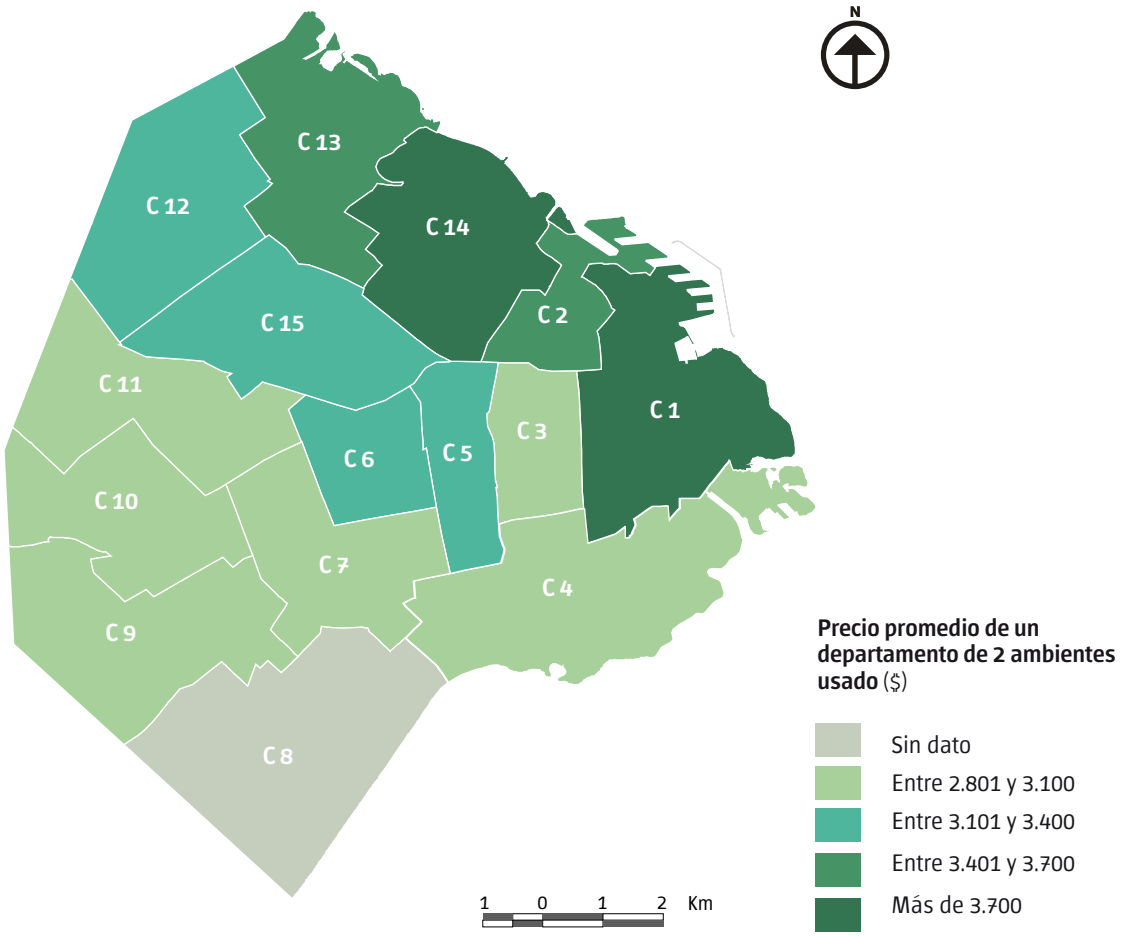
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadísticas y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*.

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

- Se observa una alta dispersión de precios en el mercado de alquiler según zonas.

- En promedio, un departamento en Puerto Madero ($ 6.164) es un 40% más caro que uno en Palermo ($ 3.827) y cuesta el doble que uno en San Cristóbal ($ 2.989).

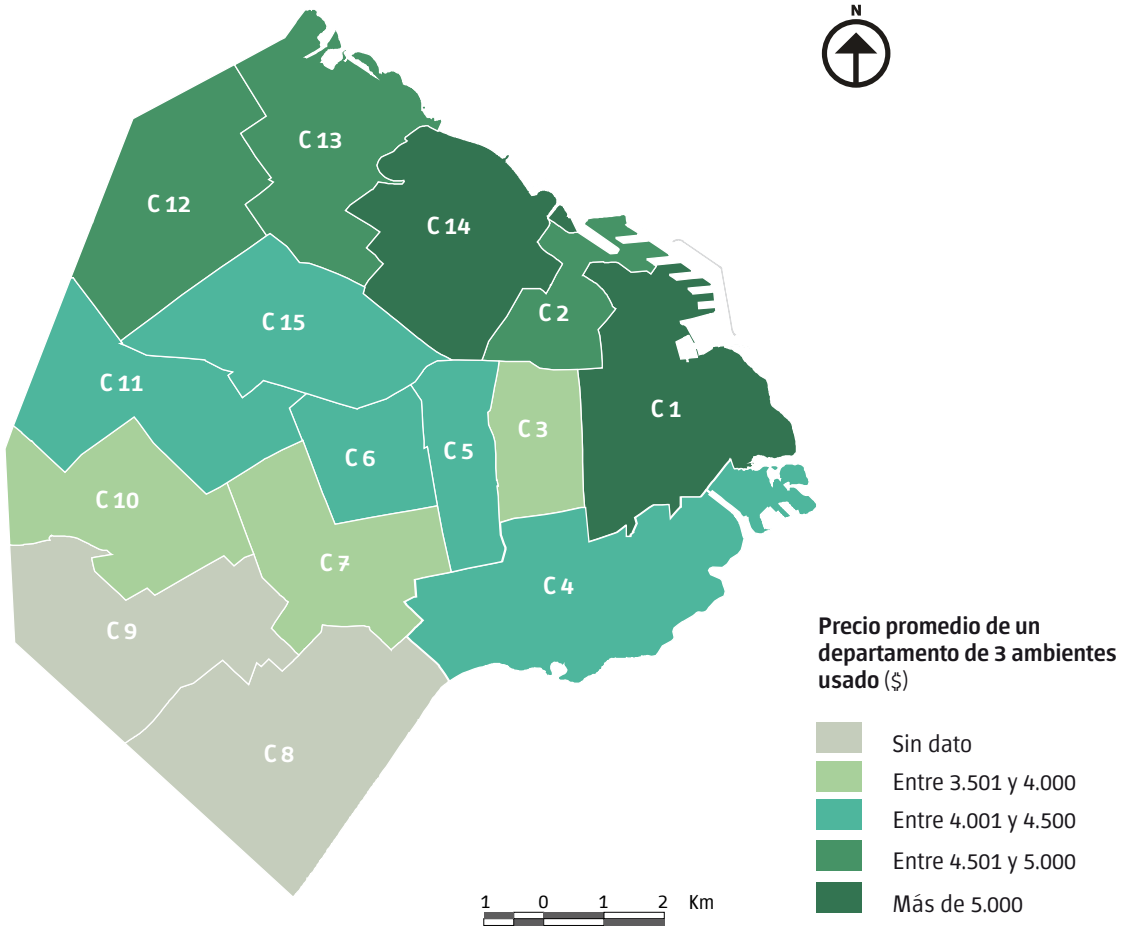
- En tanto, otros barrios presentan precios más homogéneos: Caballito ($ 3.199), Villa Devoto ($ 3.014), Barracas ($ 2.993) y Flores ($ 2.993).



Nota : El valor de los 2 ambientes usados se calcula en base a un departamento de 50 m².
Nota 2: No se presentan datos para la comuna 8 debido a que registran menos de 20 unidades.
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadísticas 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

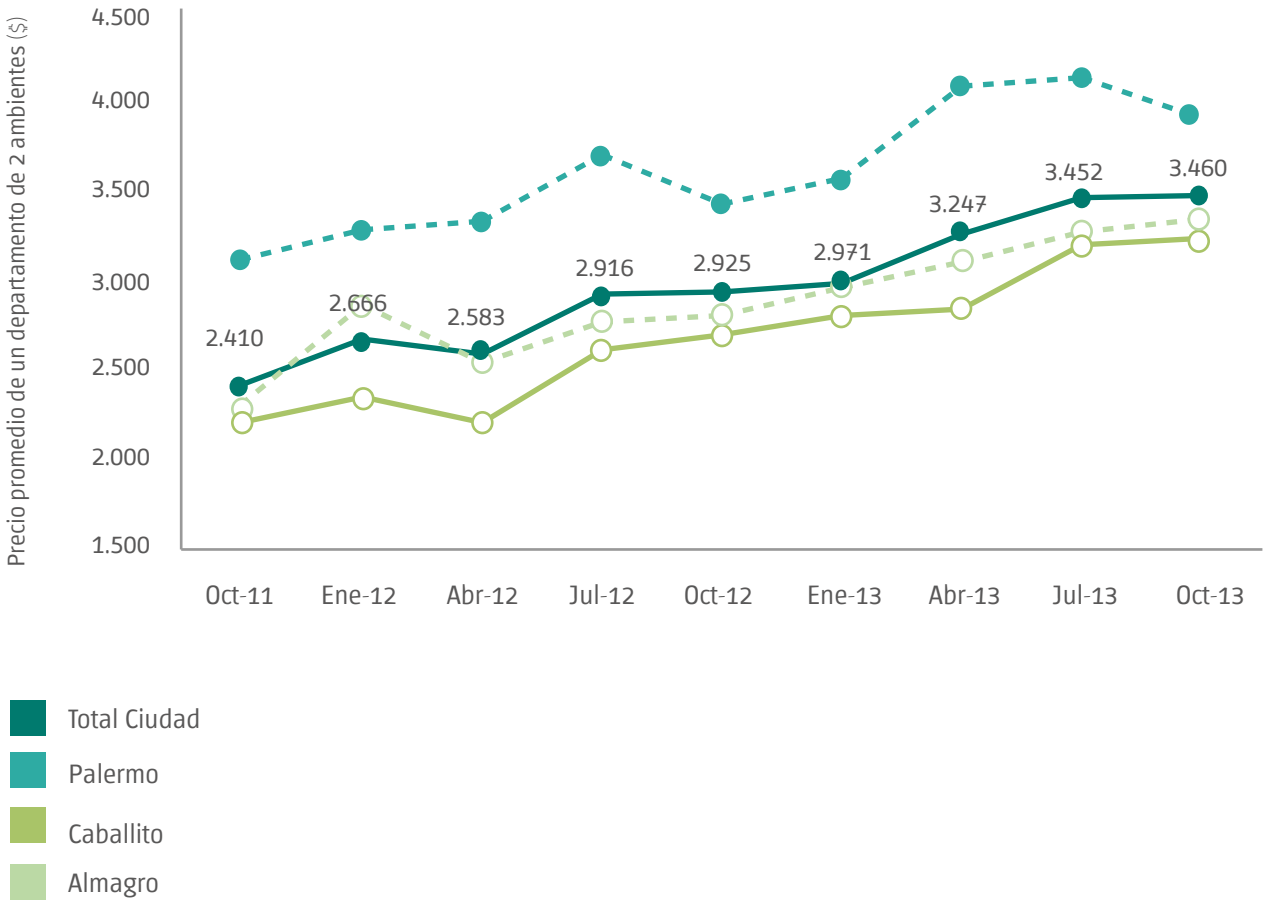
- Una unidad de 3 ambientes cuesta en Flores un 40% de lo que una en Puerto Madero ($ 3.725 y $ 9.285, respectivamente).
- Mientras que un departamento en San Cristóbal sale un 75% de lo que cuesta uno en Recoleta ($ 3.767 y $ 4.952, respectivamente).



Nota 1: El valor de los 3 ambientes usados se calcula en base a un departamento de 70 m².
Nota 2: No se presentan datos para las comunas 8 y 9 debido a que registran 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

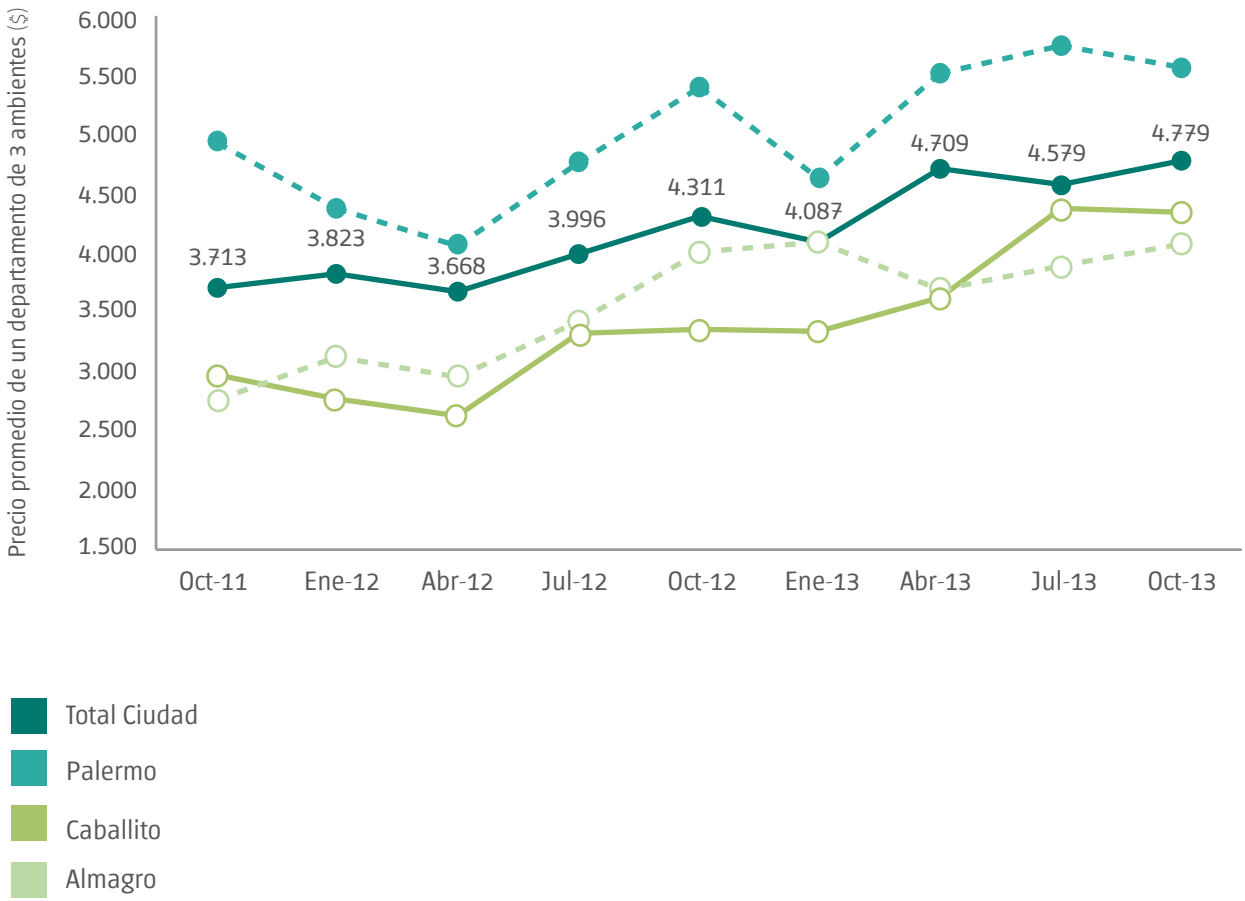
El valor de los alquileres registra una suba interanual promedio entre octubre de 2012 y octubre de 2013 del 18%.



Nota: Los valores de precio corresponden al precio promedio de una unidad de 2 ambientes de 50 m².
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

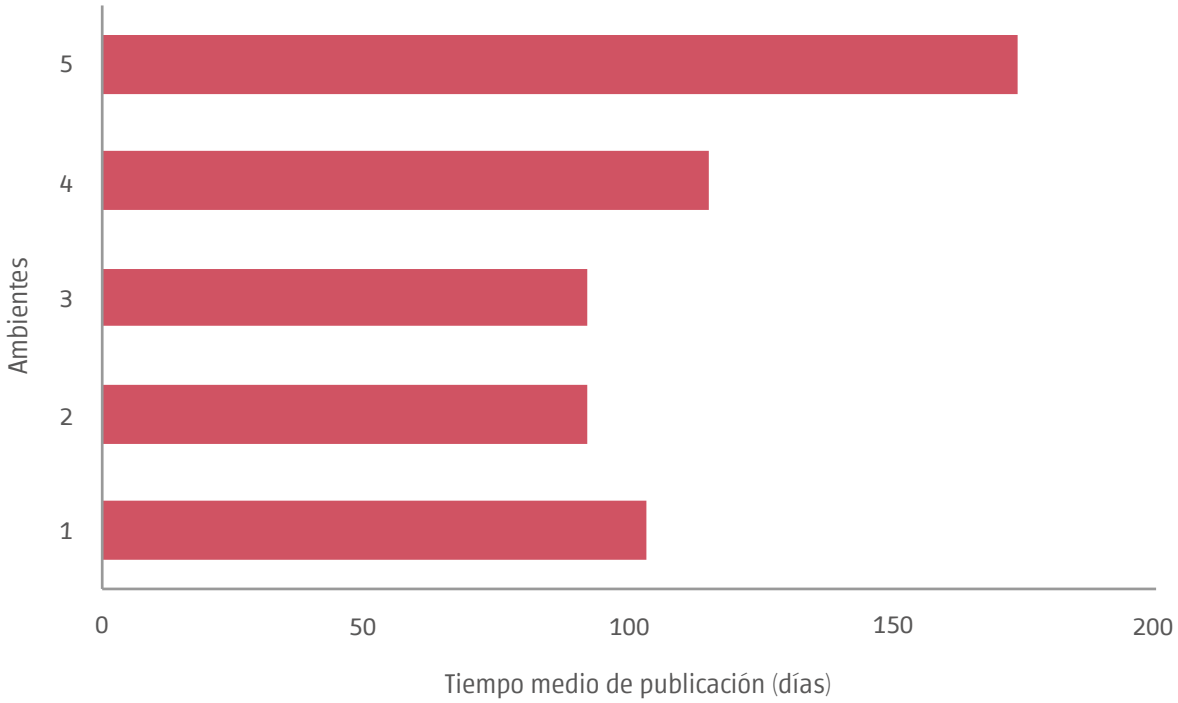
- Para los departamentos de 3 ambientes el incremento fue menor y promedió el 11% entre octubre de 2012 y octubre de 2013.



Nota: Los valores de precio corresponden al precio promedio de una unidad de 3 ambientes de 70 m².
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

- Los departamentos en alquiler de la Ciudad tienen un tiempo promedio de publicación de 100 días.
- Las unidades de 2 y 3 ambientes poseen un tiempo promedio de publicación inferior (92 días).
- Los departamentos de 5 o más ambientes tienen la mayor permanencia (174 días), junto a una oferta muy reducida.

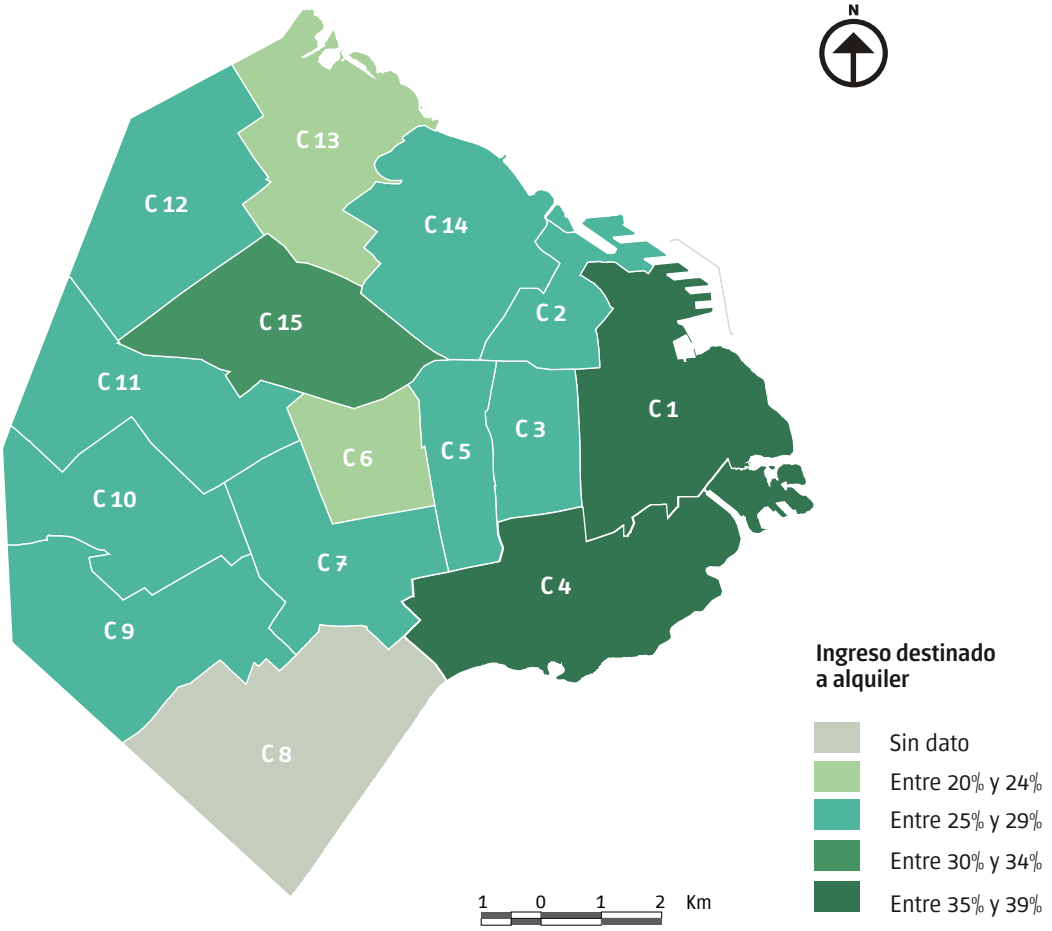


Nota: El tiempo de permanencia refiere al lapso medio de publicación del stock de departamentos, en relación con la fecha inicial de publicación.
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Argenprop*.

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

- Considerando una pareja de asalariados con ingresos promedio, es mas costoso afrontar un alquiler de un departamento usado en las comunas 1 y 4 (donde deben destinar más del 35% de su ingreso), que lo que resulta en las comunas 6 y 13 (23% y 21%, respectivamente).

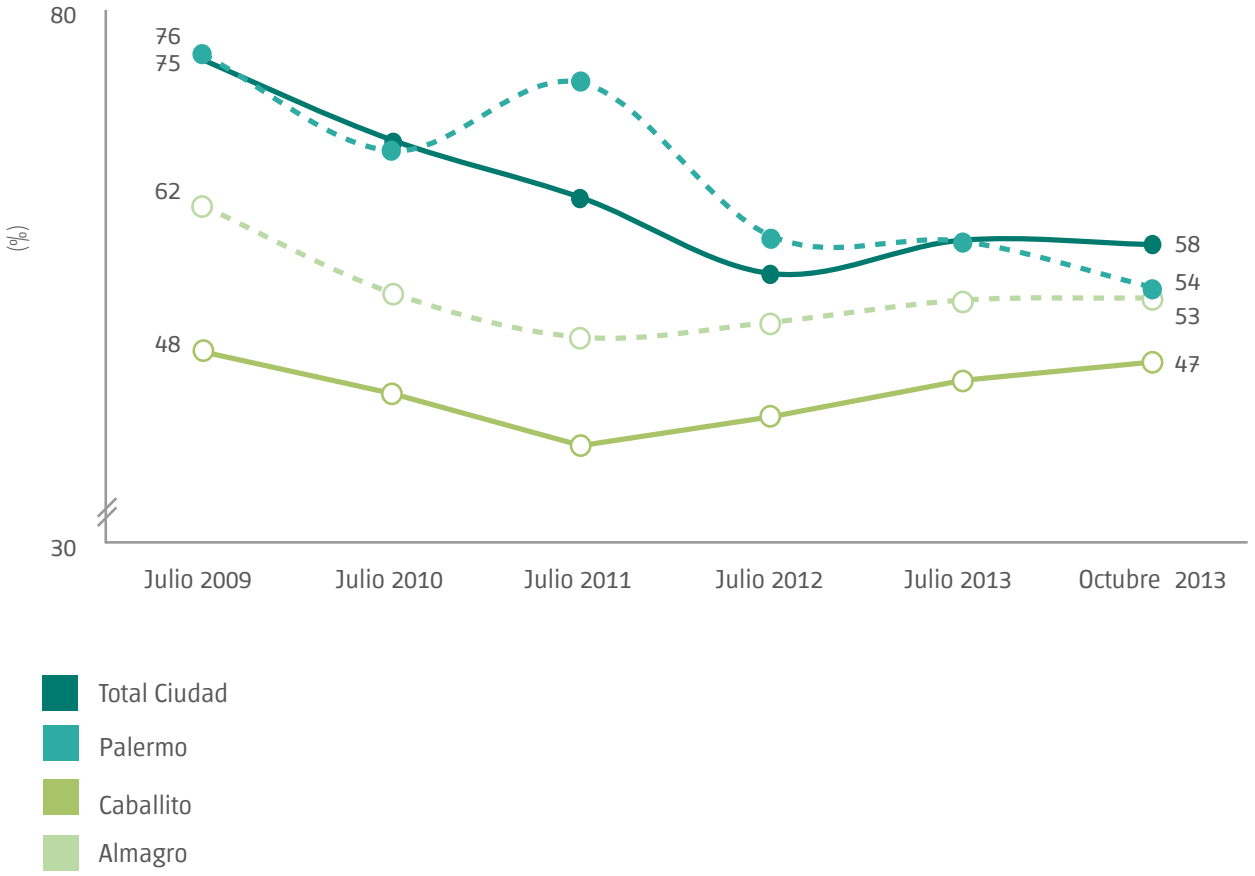
- Cabe destacar que la alta incidencia del alquiler en el ingreso en la Comuna 1 está dada por el alto valor de los alquileres mientras que en la Comuna 4 se explica por los bajos ingresos.



Nota: Los alquileres citados corresponden a los 2 ambientes usados en el período agosto-octubre 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 (octubre 2012-octubre de 2013: 23,4%).
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*, DGEYC (EAH) e INDEC (Indice de Salarios).

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

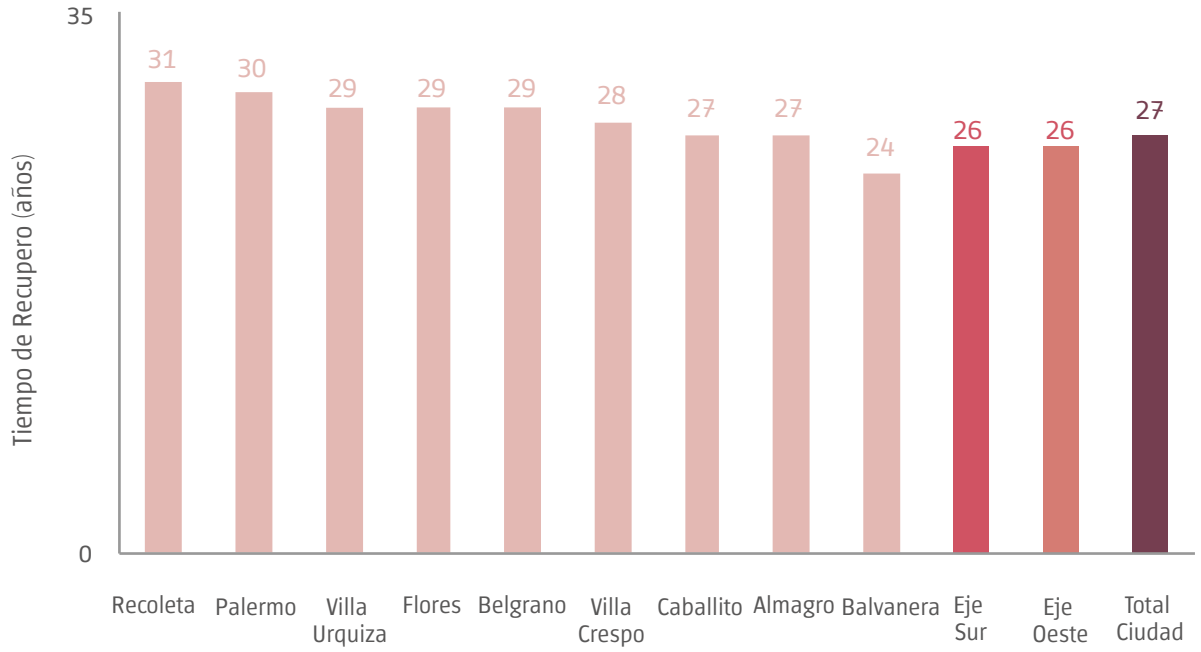
A partir de julio de 2012 se revierte, para el total Ciudad, la caída en la relación alquiler-ingreso.



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 (octubre 2012-octubre de 2013: 23,4%).
Fuente: CEDEM, Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos del Sistema *Adinco*, DGEYC (EAH) e INDEC (Indice 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, 27 años en recuperar el monto invertido.
- Dicha relación sería más favorable para el propietario si adquiere unidades en barrios del sur y oeste de la Ciudad.

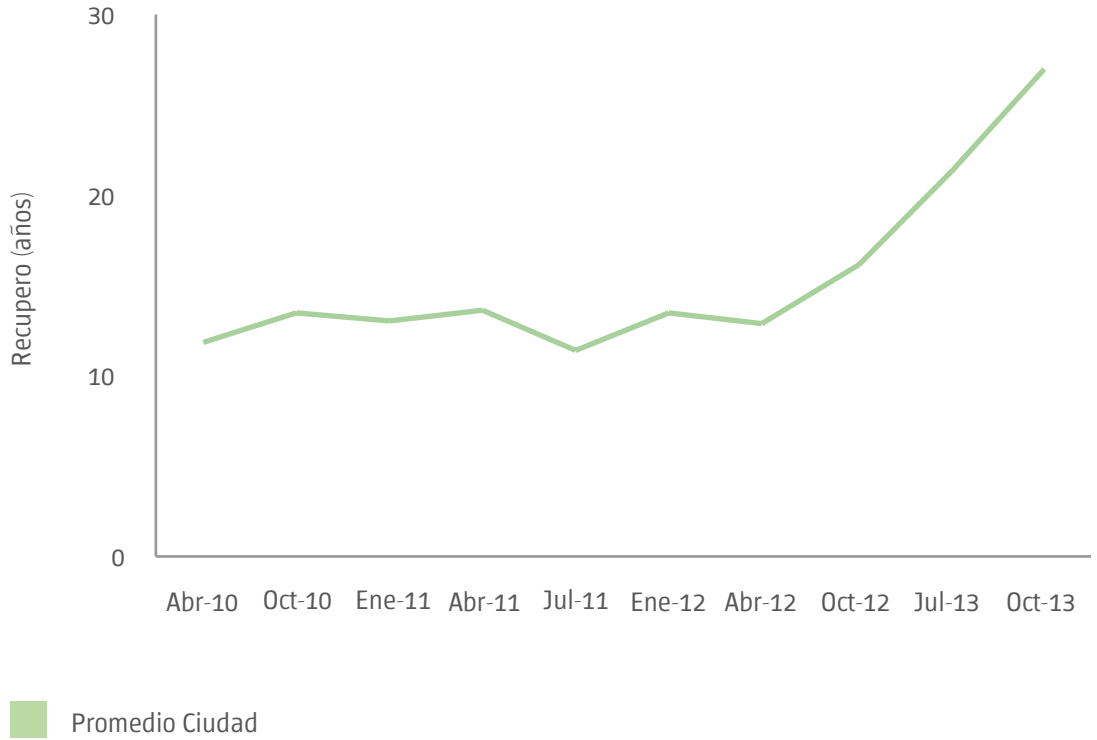


Promedio tiempo de recupero de inversión

Nota: El recupero es calculado en base a un dólar de cotización $ 9,81.
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 recupero de inversión

- 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, desde abril de 2012 dicha relación ha crecido aceleradamente hasta más que duplicarse.



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:
Sistemas *Adinco* y *Argenprop*.

Período analizado:
Agosto-octubre de 2013.

Variables analizadas:
Cantidad de departamentos ofertados.

- ambientes
- superficie (m^2)
- precio promedio por m^2 (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.estadistica.buenosaires.gob.ar**
Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario
a **cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar**

estadisticaba @estadisticaba