

# Dinámica reciente del mercado de alquiler de departamentos. Mayo a julio de 2014



Informe de resultados **797** 

Noviembre de 2014

*“2014 - Año de las letras argentinas”*



# Dinámica reciente del mercado de alquiler de departamentos. Mayo a julio de 2014

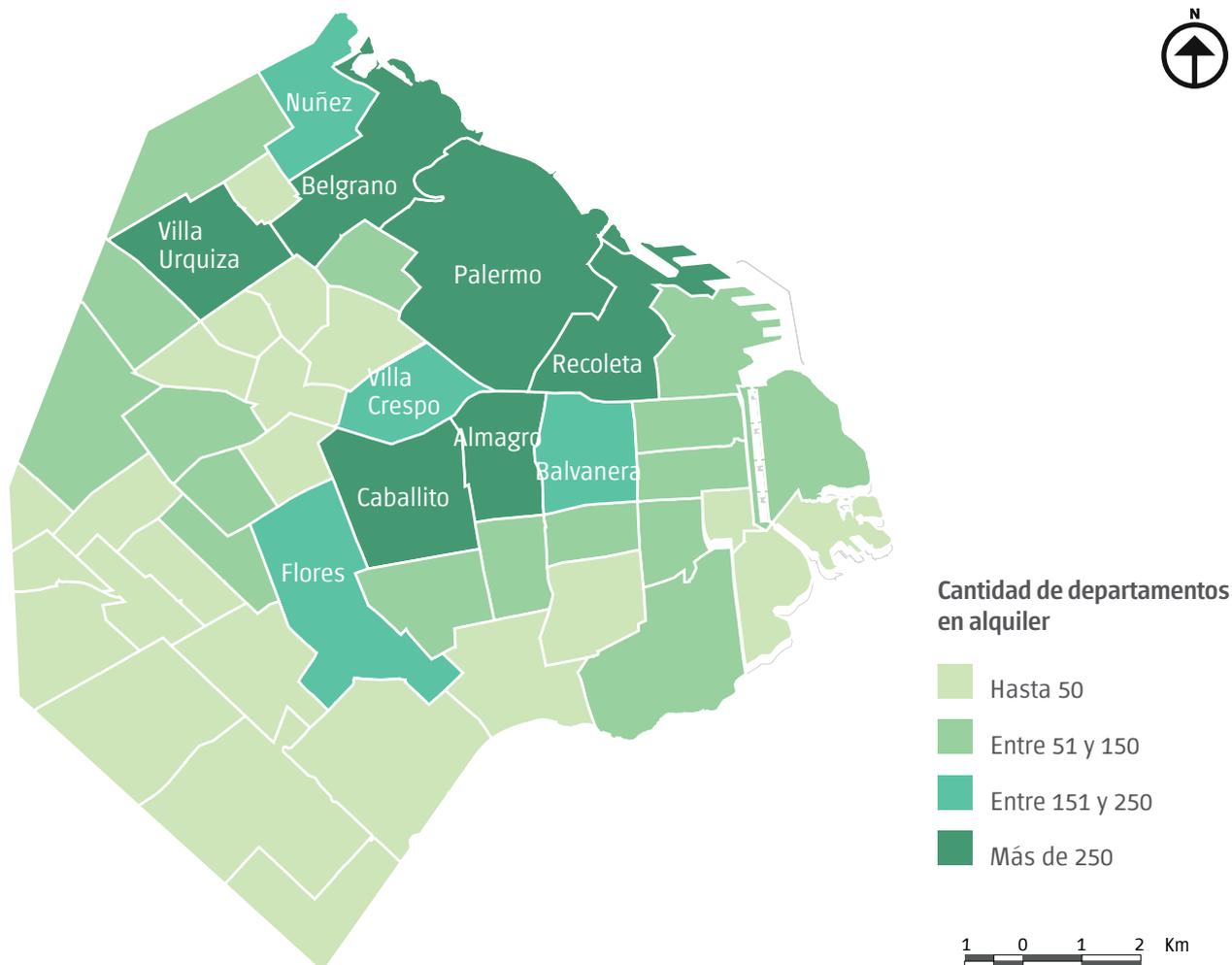
## Resultados

- ▶ La oferta de alquileres para el período en estudio es de casi 5 mil 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.
- ▶ Casi la mitad de las unidades que se ofrecen en el mercado son de 2 ambientes (48%). Los departamentos a estrenar apenas representan el 17%.
- ▶ Entre mediados de 2013 y mediados de 2014, el precio del m<sup>2</sup> en alquiler aumentó un 26% para las unidades de 2 ambientes usadas y un 28% para las de 3 ambientes usadas.
- ▶ Estos valores resultan sensiblemente inferiores a la tasa de inflación estimada para dicho período (39,8%) y estarían reflejando el aumento en la cantidad de unidades ofrecidas en alquiler.
- ▶ Una pareja de asalariados de la Ciudad con ingresos promedio (\$ 16.925) debería destinar el 25% de su ingreso al pago del alquiler de un departamento de 2 ambientes usado.
- ▶ Un inversor que decidiera comprar a mediados de 2014 un departamento usado en la Ciudad y destinarlo al alquiler tardaría poco más de 28 años en recuperar su capital, un incremento sustancial con respecto a julio de 2013, cuando el tiempo de recupero rondaba los 22 años.

**Nota:** el valor de tiempo de recupero de julio de 2013 no coincide exactamente con el publicado en el *Informe de Resultados 589, Dinámica y coyuntura reciente del mercado de alquiler de departamentos. Julio de 2013, DGEyC*, por un ajuste posterior en el valor de dólar paralelo.

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

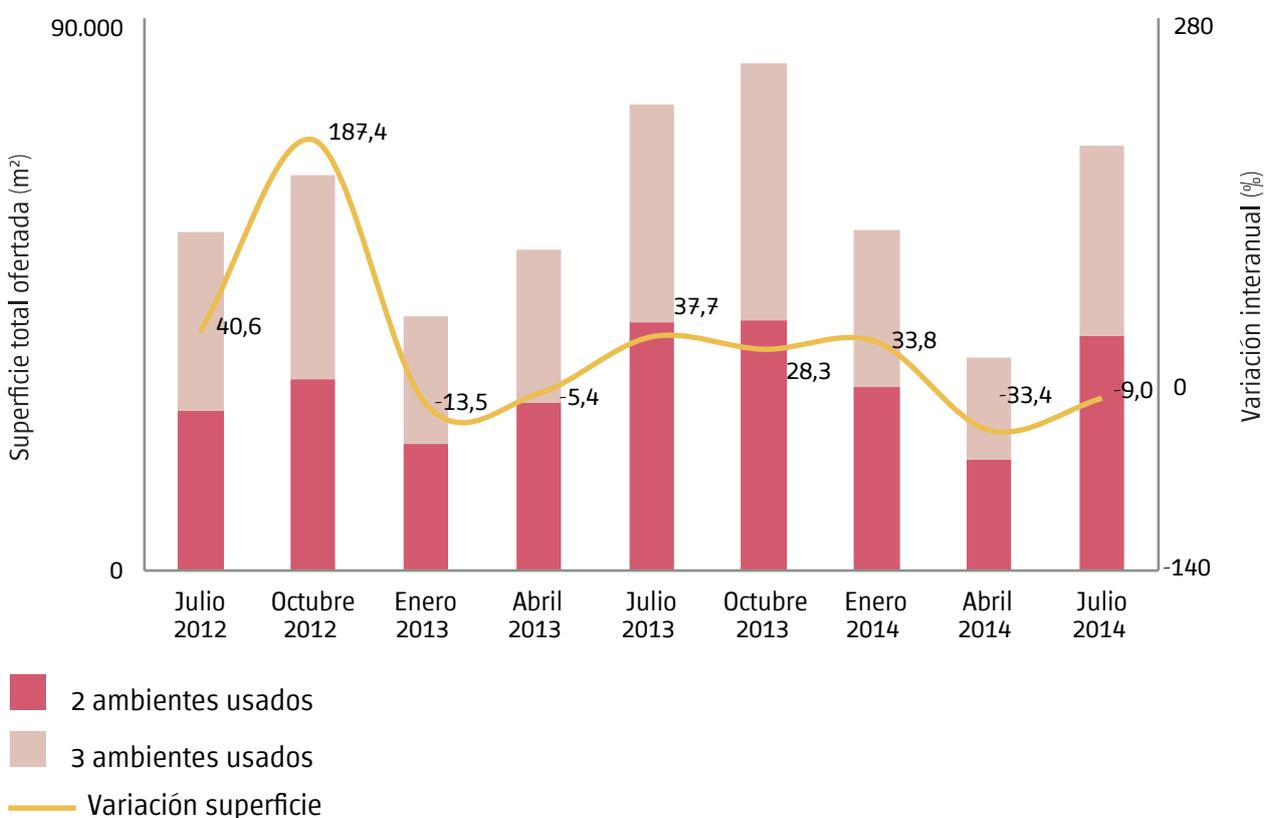
- ▶ La oferta de departamentos en alquiler se concentra en la zona Centro-Norte de la Ciudad.
- ▶ Entre mayo y julio de 2014, la mayor oferta de nuevas unidades publicadas para alquiler se verificó en Palermo (13%), Belgrano (8%), Caballito (8%), Recoleta (7%), Villa Urquiza (7%) y Almagro (6%).



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 unidades de 2 y 3 ambientes usadas

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



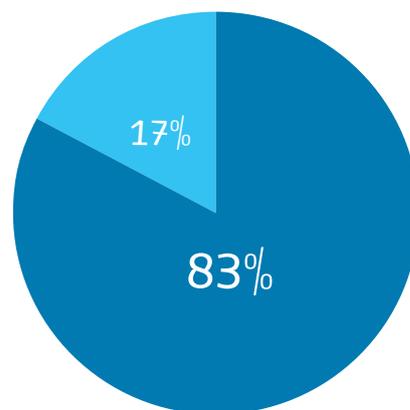
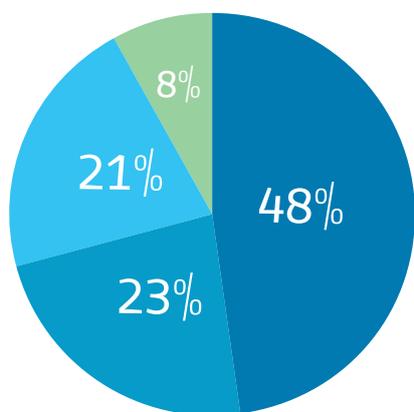
**Nota:** la variación interanual está calculada en base a la suma de la superficie de las unidades usadas de 2 y 3 ambientes.

**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

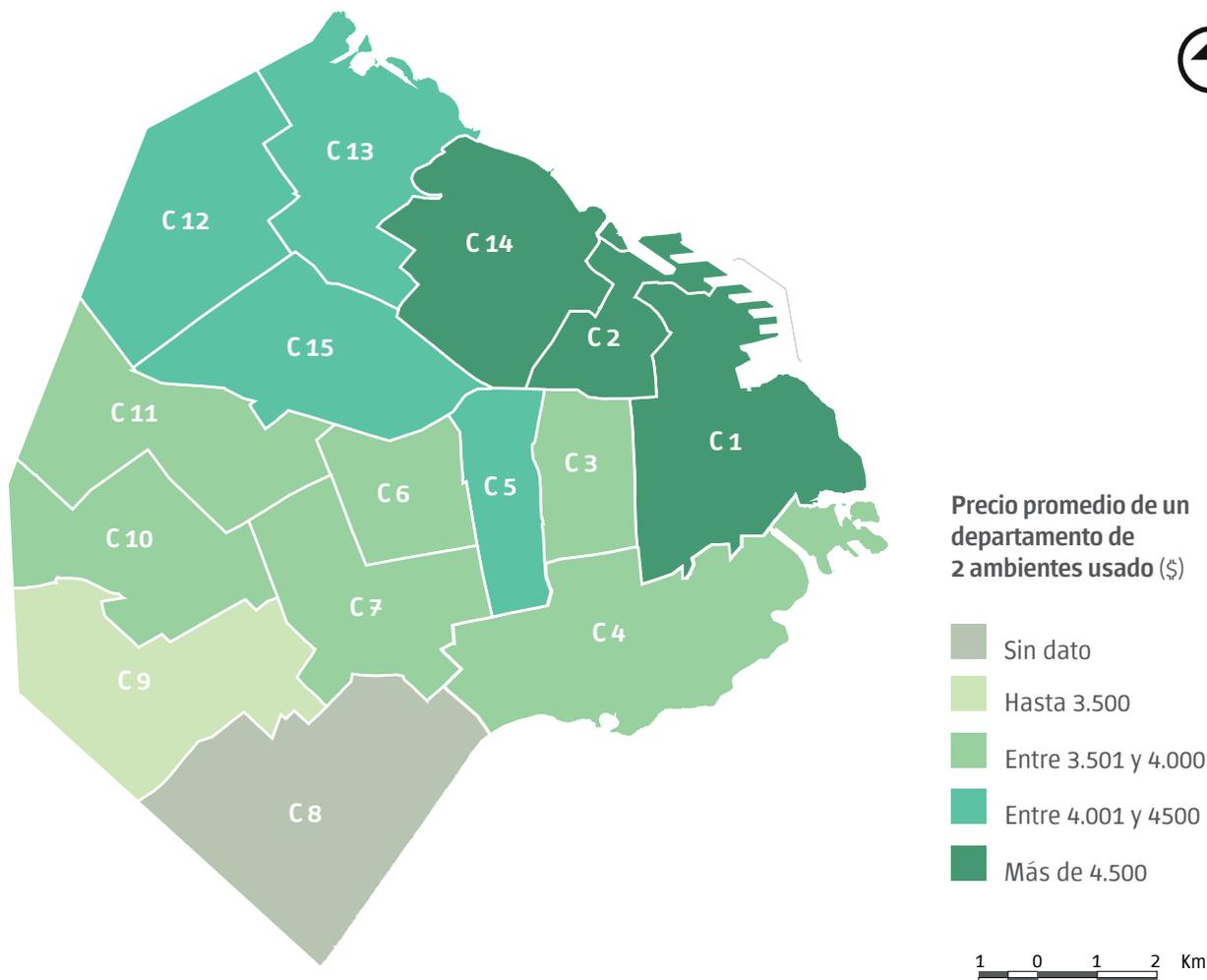
▶ En gran parte, los departamentos en alquiler son de 2 ambientes (48%).

▶ Las unidades nuevas representan el 17% 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 (\$ 5.039) donde un departamento cuesta un 50% más que uno en Floresta (\$ 3.355).
- ▶ En tanto, otros barrios presentan precios más homogéneos: Almagro (\$ 4.072), San Telmo (\$ 4.043), Montserrat(\$ 3.955) y Villa Pueyrredón (\$ 3.932).



**Nota 1:** el valor de las unidades de 2 ambientes usadas está calculado en base a un departamento de 50 m<sup>2</sup>.

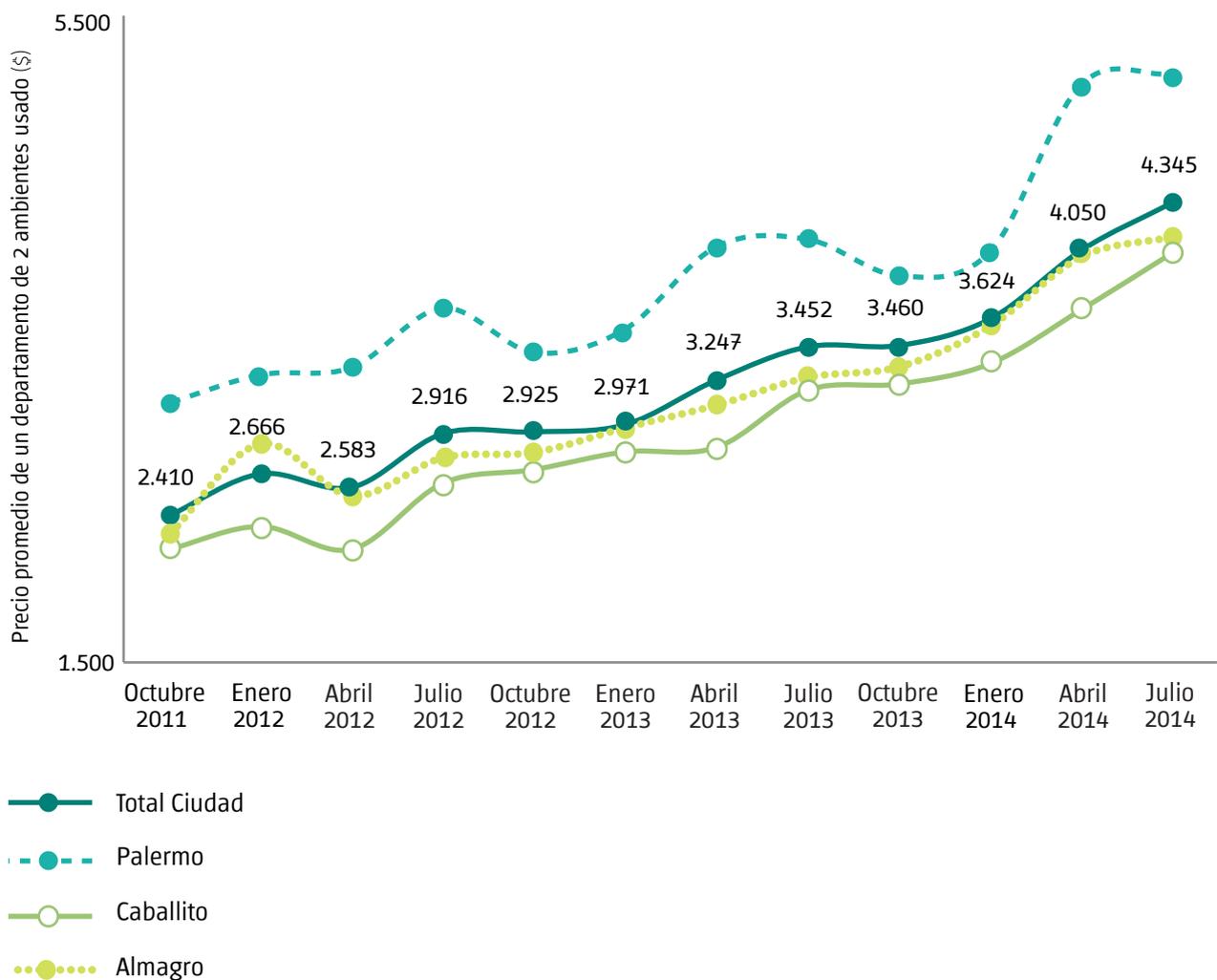
**Nota 2:** no se presentan datos para la Comuna 8 debido a que registra menos de 20 unidades.

**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 julio de 2013 y julio de 2014 del 26%.

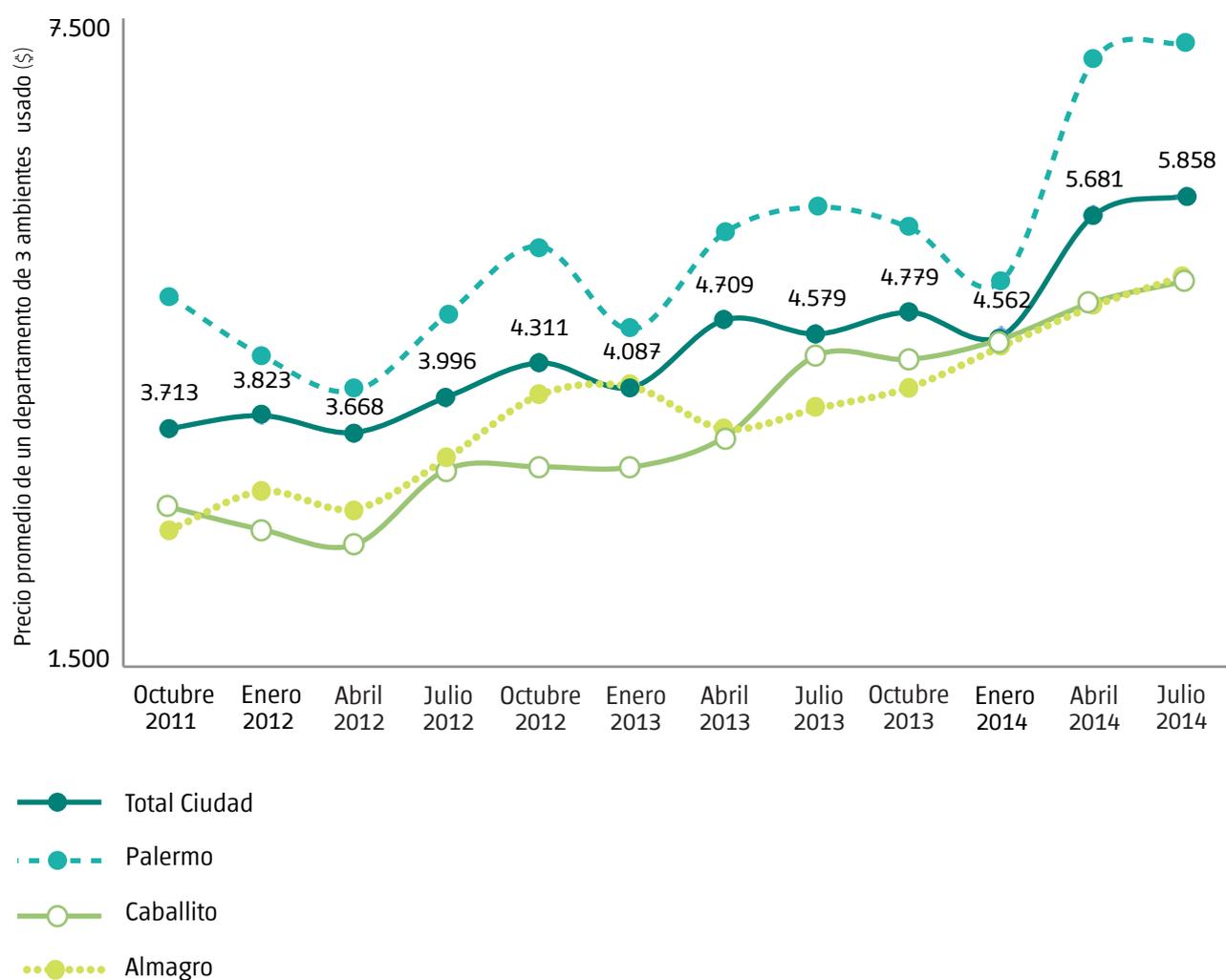


Nota: el precio promedio de las unidades de 2 ambientes usadas está calculado en base a un departamento de 50 m<sup>2</sup>.

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 28% entre julio de 2013 y julio de 2014.



**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 julio de 2014 el tiempo promedio de publicación de los departamentos en alquiler fue de 115 días.

▶ El tiempo medio de publicación para el alquiler de un departamento registra muy poca variación desde comienzos de año.



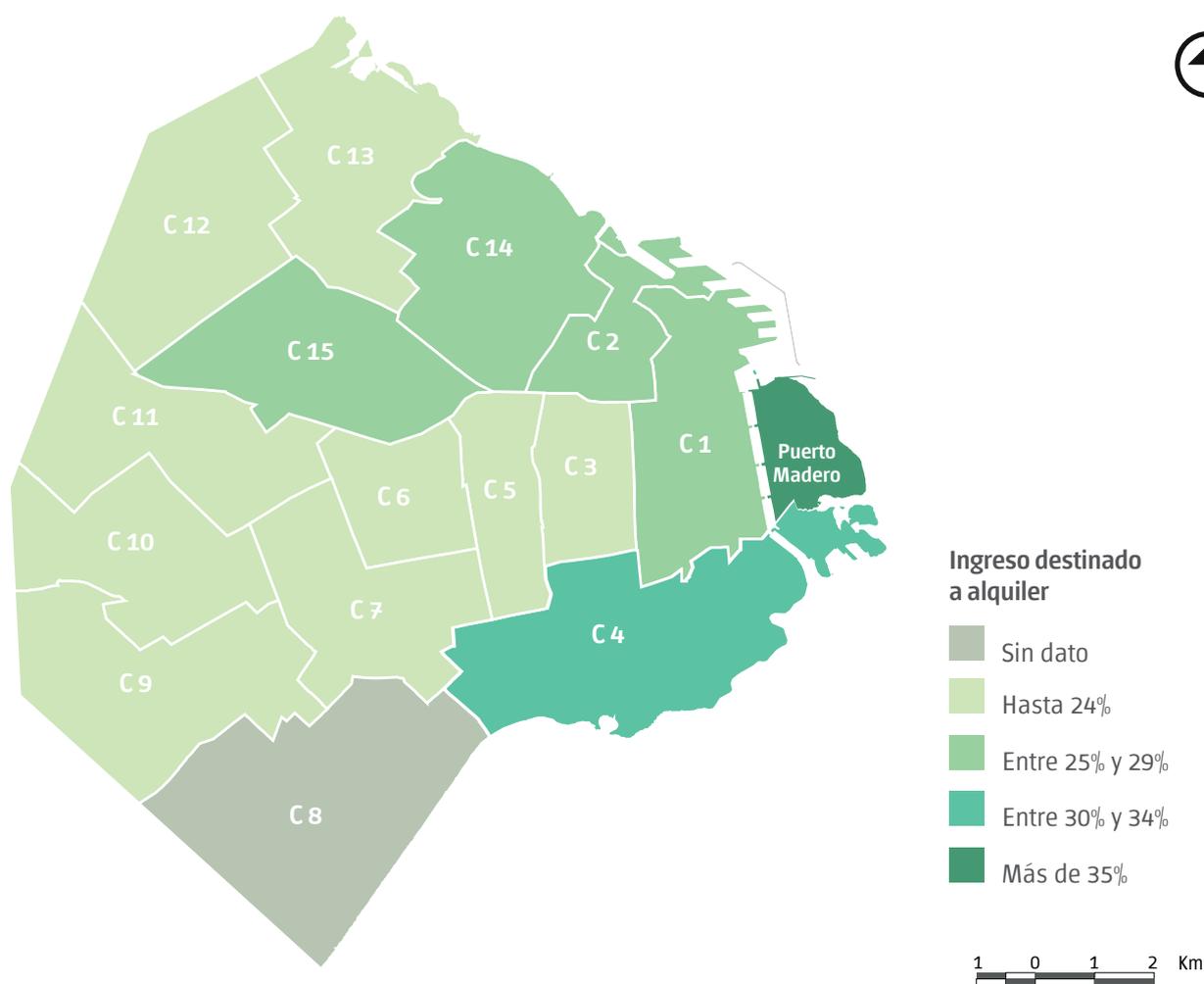
**Nota:** el tiempo de permanencia refiere al lapso medio de publicación del *stock* de departamentos, en relación con la fecha inicial de publicación.

**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 nivel más alto en la comuna 4 (30%), mayor al valor que alcanza para las Comunas 1,2,14 y 15.

► Cabe destacar que la alta incidencia del alquiler en el ingreso en las Comuna 1, 2, 14 y 15 están dadas por el alto valor de los alquileres mientras que en la Comuna 4 se explica por los bajos ingresos.



**Nota 1:** los alquileres citados corresponden a unidades de 2 ambientes usadas en el período mayo-julio de 2014. El dato de ingreso corresponde al ingreso promedio de un asalariado por Comunas (EAH) actualizado por el Índice de Salarios de INDEC (noviembre 2013-julio de 2014; 24,7%).

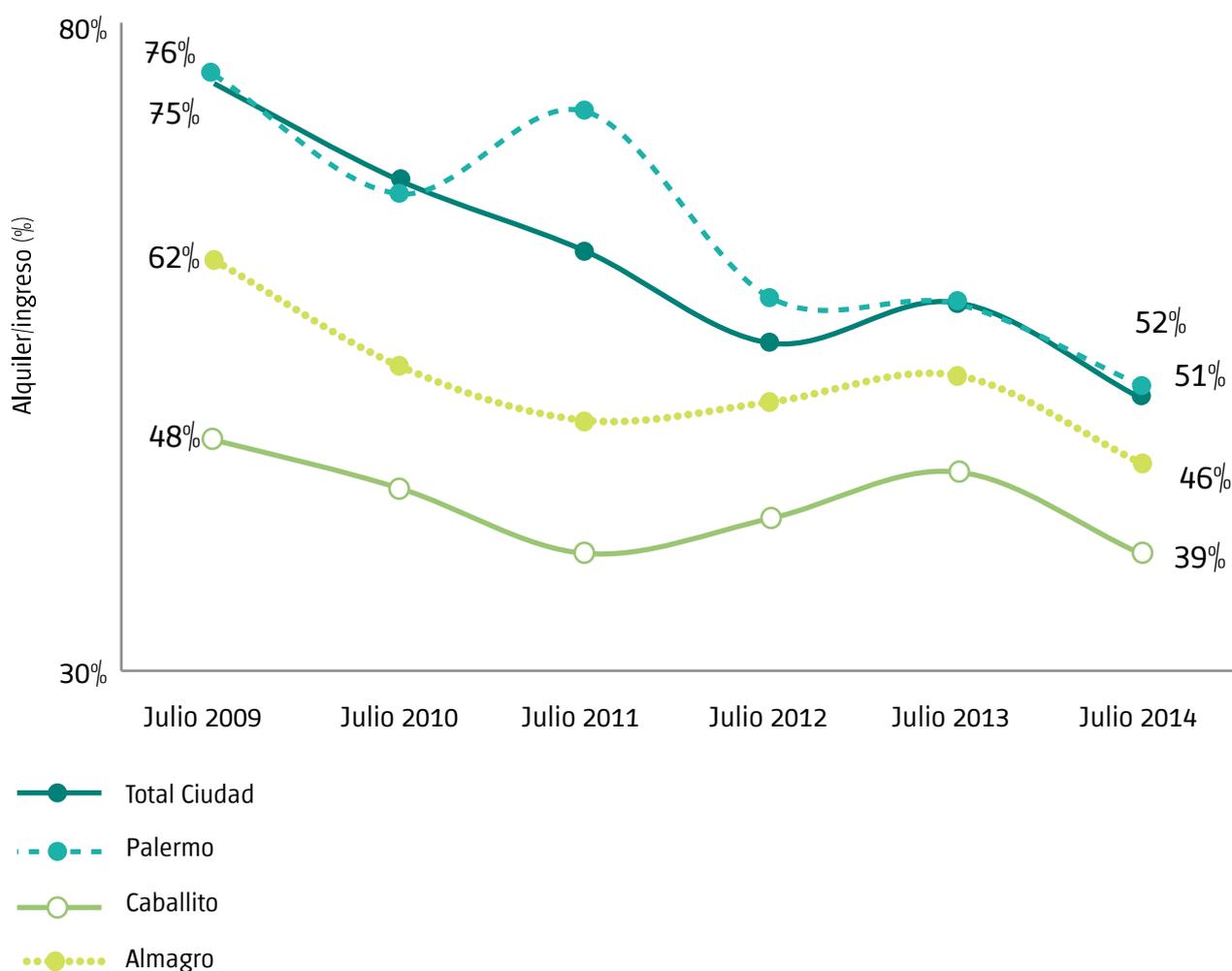
**Nota 2:** se presenta la información de la Comuna 1 exceptuando Puerto Madero. La incidencia del alquiler en el ingreso en Puerto Madero toma el valor más elevado del distrito, por el alto valor de los alquileres.

**Nota 3:** 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 principalmente porque los salarios crecieron en mayor medida que los alquileres.

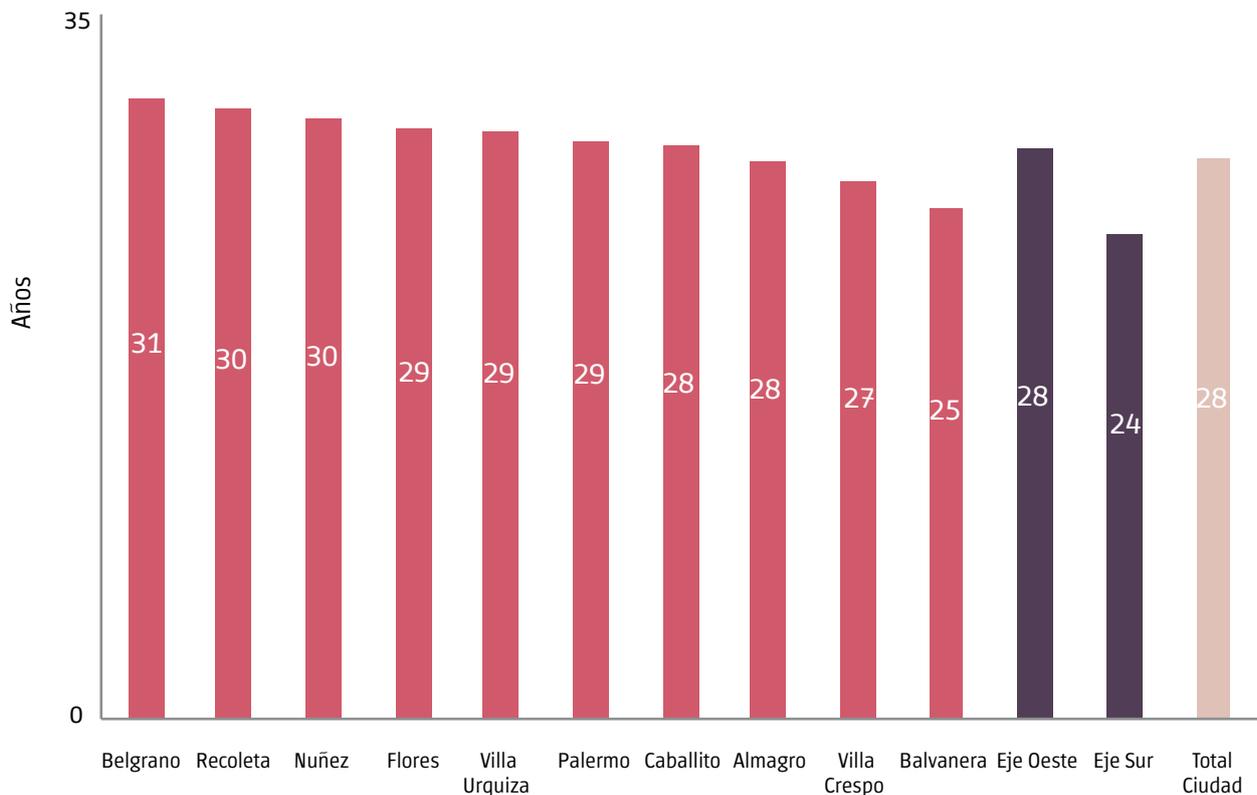


**Nota:** los valores de alquiler corresponden a unidades de 2 ambientes usadas en julio de los diferentes años. El dato de ingreso de 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013 refiere al ingreso promedio de un asalariado (EAH). El ingreso de 2014 es estimado y está calculado sobre la base del ingreso de 2013 actualizado por el Índice de Salarios de INDEC (noviembre 2013-julio 2014: 24,7%).

**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, 28 años en recuperar el monto invertido.
- ▶ Dicha relación sería más favorable para el propietario si adquiriese unidades en barrios del sur de la Ciudad.



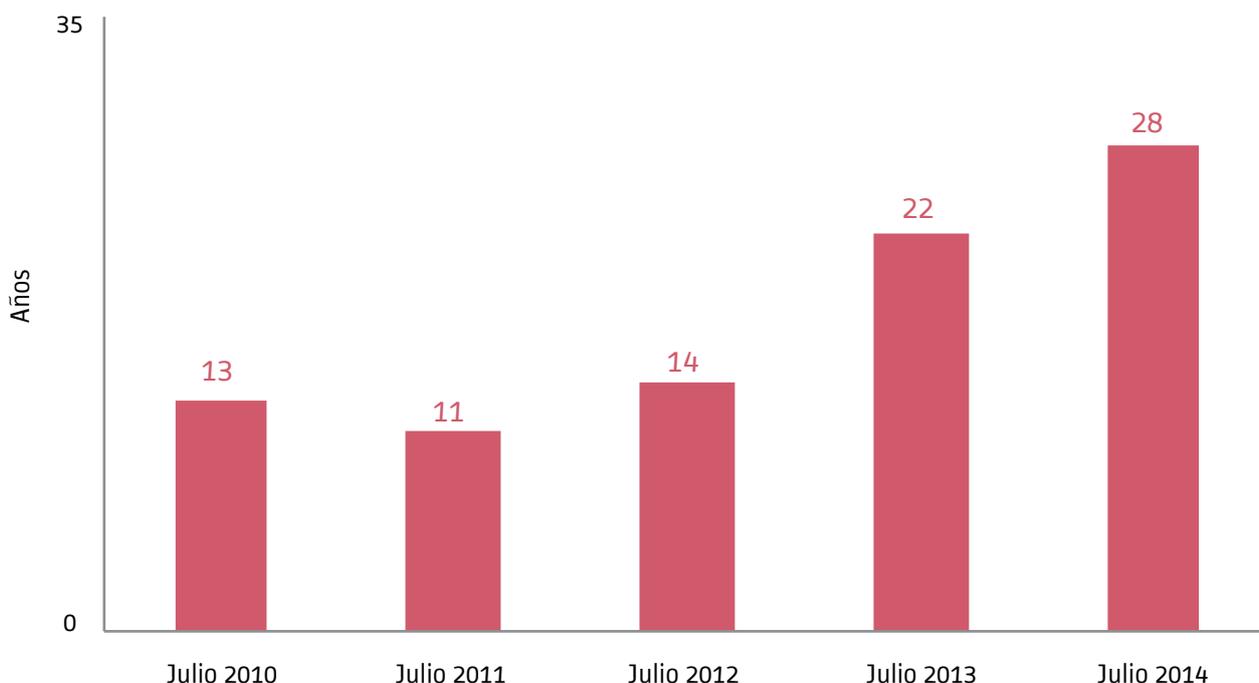
**Nota 1:** el recupero se calcula en base al valor del dólar del último día hábil de mes, informado en [dolarblue.net](http://dolarblue.net). La cotización de julio de 2014 asciende a \$ 12,70.

**Nota 2:** 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 Eje Sur lo componen: Barracas, Constitución, La Boca, Nueva Pompeya, Parque Patricios, Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo.

**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

- ▶ A los valores de mercado de julio de 2010 (de precios de unidades y de alquileres) un propietario hubiese tardado 13 años en recuperar su capital invertido.
- ▶ Sin embargo, desde julio de 2012 dicha relación ha crecido aceleradamente hasta más que duplicarse.



**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

Mayo - julio de 2014.

## 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.estadistica.buenosaires.gob.ar](http://www.estadistica.buenosaires.gob.ar)  
Para consultas diríjase al Departamento Documentación y Atención al Usuario a [cdocumentacion\\_estadistica@buenosaires.gob.ar](mailto:cdocumentacion_estadistica@buenosaires.gob.ar)

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

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