



# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. trimestre de 2016

Informe de resultados | 1082



Noviembre de 2016

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



# Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 2do. trimestre de 2016

## Resumen ejecutivo

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de inmuebles en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires durante el segundo trimestre de 2016<sup>1</sup>. 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 encuentran la distribución geográfica de las unidades, la caracterización del mercado por tamaño y tipo, el valor promedio mensual del alquiler por barrio, el tiempo promedio de publicación de los inmuebles y la rentabilidad de la inversión en un inmueble con fines de alquiler.

En el segundo trimestre se verificó una caída interanual de la superficie ofertada en alquiler para el conjunto de departamentos usados (-17,3%). Paralelamente, se verificó un alza en el precio del m<sup>2</sup> en alquiler, que promedió un 34,4% para las unidades de 2 ambientes usadas, un 38,3% para las de 3 ambientes usadas y un 38,6% para los monoambientes usados<sup>2</sup>.

Comparativamente, se trata de subas interanuales inferiores a la de los precios estimadas por el Índice de Precios al Consumidor de la Ciudad de Buenos Aires para abril (40,5%), mayo (44,4%) y junio (47,1%). Esta situación se verifica luego de un período en el que los alquileres crecieron por encima del aumento de precios (junio de 2015/marzo de 2016).

Por barrio<sup>3</sup>, los precios más elevados computados para una unidad de 2 ambientes usada se verificaron en Puerto Madero (\$ 12.823) y Palermo (\$ 7.120); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Liniers (\$ 4.698) y Floresta (\$ 4.866).

Para una unidad de 3 ambientes usada, también Puerto Madero (\$ 20.539) y Palermo (\$ 12.113) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Villa Lugano (\$ 5.683) y Floresta (\$ 7.034).

En tanto, en promedio, los monoambientes usados más caros se encontraron en Palermo (\$ 5.208) y Recoleta (\$ 5.101); por el contrario, los más accesibles se ubicaron en Mataderos (\$ 3.389) y Floresta (\$ 3.828).

<sup>3</sup> El análisis de precio por barrio se presenta solo en los casos en que la oferta alcanza un mínimo requerido de registros.

<sup>1</sup> Corresponde a las unidades ofertadas con fecha inicial de publicación entre abril y junio de 2016.

<sup>2</sup> El valor del alquiler de los departamentos de 2 ambientes se calcula en base a una unidad de 43 m<sup>2</sup>; de 70 m<sup>2</sup> para los de 3 ambientes y de 30 m<sup>2</sup> para los monoambientes.



## Índice

<b>1 Departamentos en alquiler en la Ciudad</b>	<b>5</b>
1.1 Distribución de la oferta de unidades por barrio	5
1.2 Composición de la oferta por cantidad de ambientes y tipo	6
<b>2 Departamentos de 1, 2 y 3 ambientes usados</b>	<b>6</b>
2.1 Precio promedio mensual de departamentos de 1 ambiente	7
2.2 Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes	8
2.3 Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes	10
<b>3 Tiempo medio de publicación de departamentos en alquiler</b>	<b>12</b>
<b>4 Rentabilidad del mercado de alquiler de departamentos</b>	<b>13</b>
4.1 Años requeridos para el recupero de la inversión	13
4.2 Tasa interna de retorno	14



# 1. Departamentos en alquiler en la Ciudad

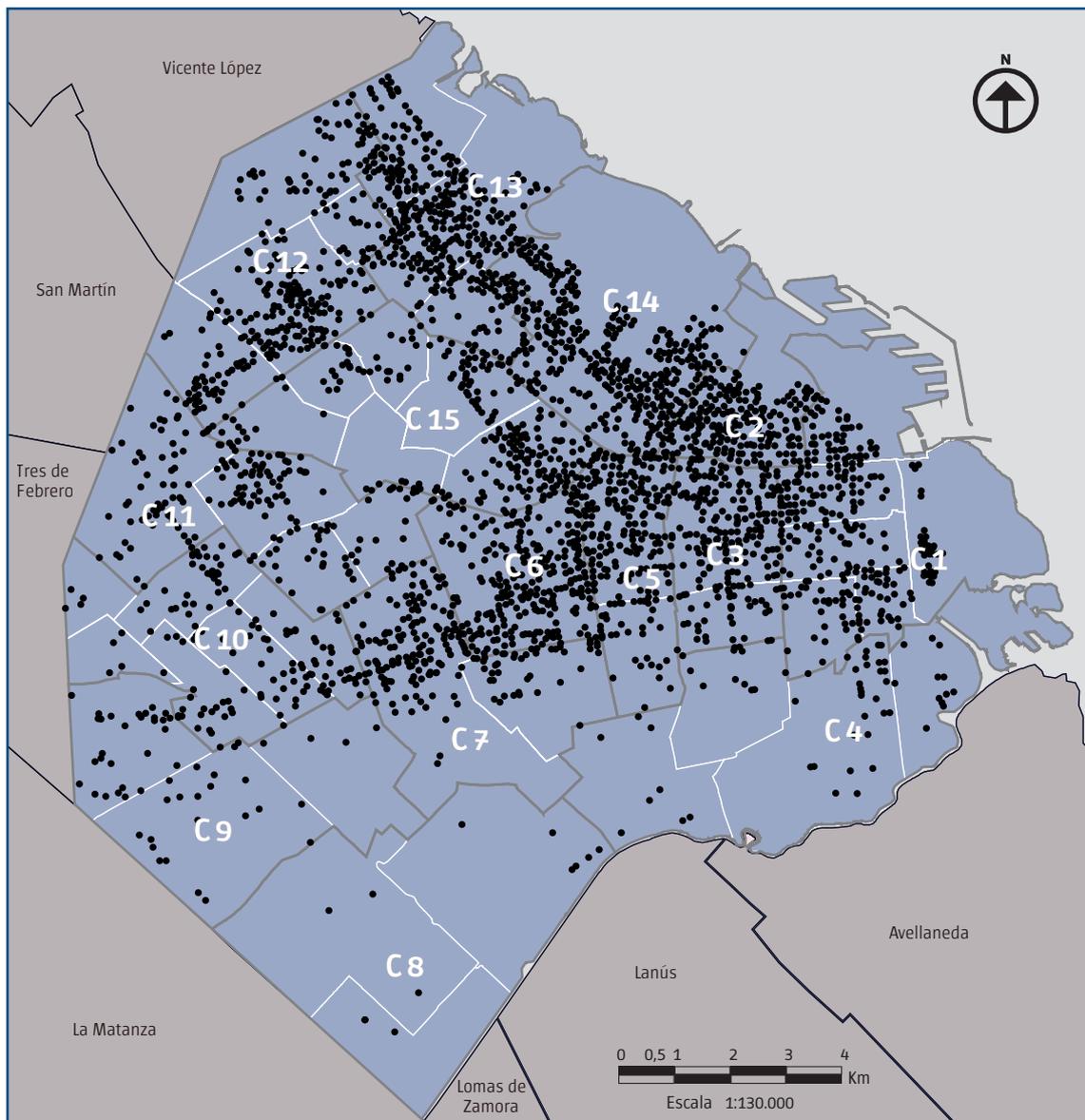
## 1.1 Distribución de la oferta de unidades por barrio

En correspondencia con la distribución territorial y espacial de las viviendas en la Ciudad, la oferta de departamentos en alquiler, según la fuente de información utilizada, muestra estructuralmente una fuerte concentración en la zona centro-norte<sup>4</sup>. En particular, en el segundo trimestre

de 2016 la mayor oferta de nuevas unidades publicadas se verificó en Palermo (15,2%), Caballito (8,4%), Belgrano (7,6%) y Recoleta (7,4%).

<sup>4</sup> 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.

**Mapa 1.1** Distribución de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016



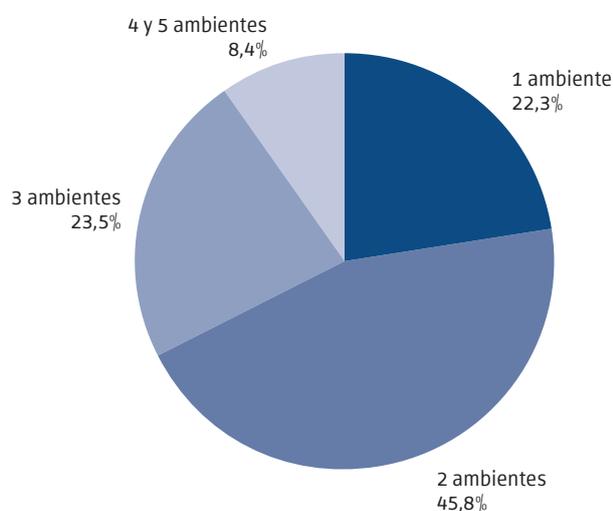
**Nota:** cada punto representa un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.  
**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

## 1.2 Composición de la oferta por cantidad de ambientes 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 45,8% del total de las publicaciones efectuadas entre abril y junio de 2016. Esta participación es análoga a la del mismo período de 2015 (45,9%).

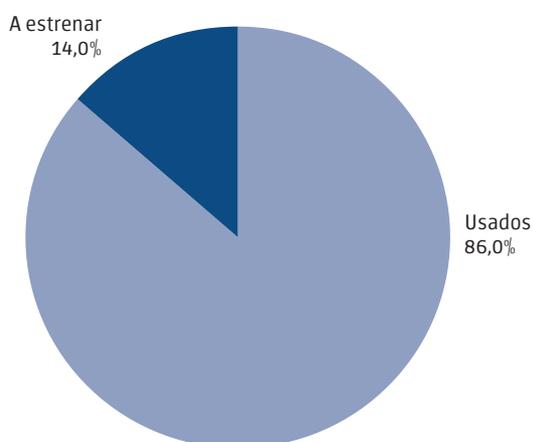
Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron el 14,0%; lo que resultó en un leve incremento respecto del segundo trimestre de 2015 (cuando la proporción alcanzó el 12,9%).

**Gráfico 1.1** Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 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. 2do. trimestre de 2016



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

## 2. Departamentos de 1, 2 y 3 ambientes usados

Los departamentos de 1 a 3 ambientes usados representan la amplia mayoría de las unidades en alquiler del mercado<sup>5</sup>. Entre el segundo trimestre de 2016 y el mismo período de 2015 la superficie ofertada en alquiler merió para los tres segmentos, en el marco de una caída del total de la superficie disponible para el alquiler de unidades usadas en la Ciudad. El ritmo de contracción fue mayor para el conjunto más importante de la oferta, los 2 ambientes usados (-15,5%); aunque menor a la disminución de los metros cuadrados totales (-17,3%).

En lo que respecta al precio, los monoambientes incrementaron su precio en mayor proporción (38,6% interanual), alcanzando, en promedio, \$ 4.573 para una unidad base de 30 m<sup>2</sup>. Las unidades de 3 ambientes tuvieron un incremento similar (38,3%), valuándose, en promedio para 70 m<sup>2</sup>, en \$ 10.184. En tanto, los departamentos de 2 ambientes acumularon el menor crecimiento (34,4%), con una renta de \$ 6.246 –para una unidad base de 43 m<sup>2</sup>–.

Por su parte, el tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico de cada segmento, alcanzando en el trimestre, 32 m<sup>2</sup> para los monoambientes, 43 m<sup>2</sup> para los 2 ambientes y 70 m<sup>2</sup> para los 3 ambientes. Asimismo, las unidades de 3 ambientes fueron las más antiguas (32 años); en tanto el segmento de 1 ambiente constituyó el más nuevo, con 21 años promedio de antigüedad.

<sup>5</sup> Las unidades de 1 a 3 ambientes usadas representaron el 78,0% del total de departamentos en alquiler en el segundo trimestre y el 70,5% de la superficie total ofertada.

**Cuadro 2.1** Precio promedio mensual de departamentos usados en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes y variación interanual (%); promedios de precio por m<sup>2</sup> (pesos), de tamaño (m<sup>2</sup>) y de antigüedad (años). Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m <sup>2</sup> (\$)	Tamaño (m <sup>2</sup> )	Antigüedad (años)
1 ambiente	4.573	38,6	152,4	32	21
2 ambientes	6.246	34,4	145,3	43	28
3 ambientes	10.184	38,3	145,5	70	32

Nota: para el cálculo de precio promedio por unidad se consideran, para 1 ambiente, 30 m<sup>2</sup>; para 2 ambientes, 43 m<sup>2</sup>; y para 3 ambientes, 70 m<sup>2</sup>.

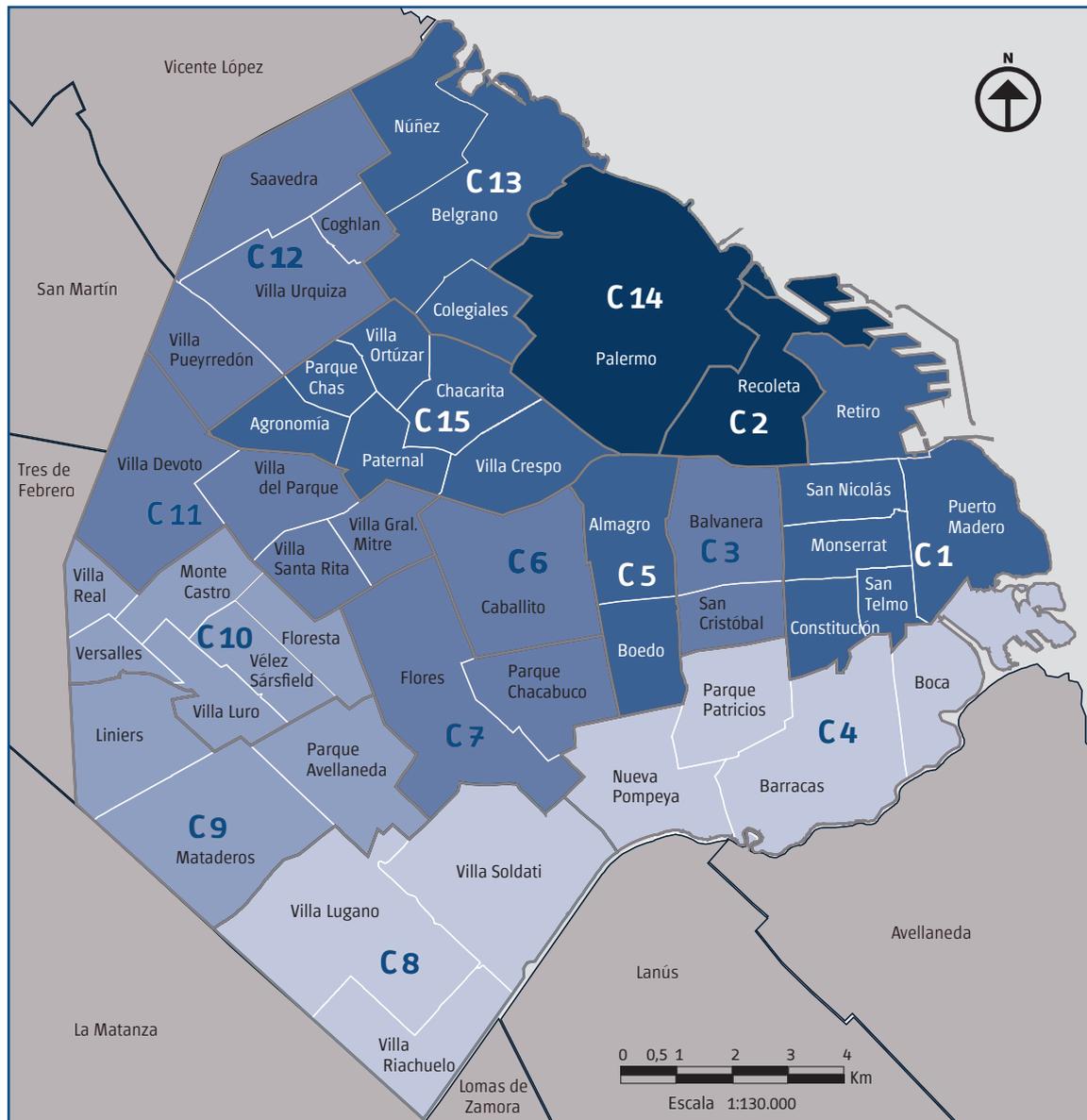
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de Argenprop.

## 2.1 Precio promedio mensual de departamentos de 1 ambiente

En el segmento de unidades de 1 ambiente usadas, en promedio para una unidad de 30 m<sup>2</sup>, los departamentos más costosos del trimestre se encontraron en la Comuna 14 (\$ 5.208) y Comuna 2 (\$ 5.101). En el otro extremo, los

menores precios se verificaron en el centro-oeste de la Ciudad; en particular en la Comuna 9 (\$ 3.477) y Comuna 10 (\$ 3.709).

**Mapa 2.1** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016



Precio promedio de un departamento de 1 ambiente usado (\$)

No se calcula
  Hasta 4.000
  Entre 4.001 y 4.500
  Entre 4.501 y 5.000
  Más de 5.000

**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 y 8 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.

El estudio de la dinámica reciente del precio promedio de alquiler mensual evidenció que los ajustes más elevados del trimestre se verificaron en Retiro (47,9%), seguido de

Palermo (46,6%). Por el contrario, los aumentos más suaves se registraron en Villa del Parque (23,3%), Mataderos (23,9%) y Villa Devoto (26,2%).

**Cuadro 2.2** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados (en base a 30 m<sup>2</sup>) por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	2do. trimestre de 2015	2do. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>3.300</b>	<b>4.573</b>	<b>38,6</b>
Almagro	3.264	4.524	38,6
Balvanera	3.089	4.236	37,2
Belgrano	3.513	5.029	43,2
Caballito	3.411	4.372	28,2
Flores	2.880	4.026	39,8
Floresta	2.836	3.828	35,0
Mataderos	2.736	3.389	23,9
Núñez	3.623	4.840	33,6
Palermo	3.553	5.208	46,6
Recoleta	3.547	5.101	43,8
Retiro	3.218	4.761	47,9
San Nicolás	3.065	4.191	36,7
Villa Crespo	3.157	4.622	46,4
Villa del Parque	3.143	3.874	23,3
Villa Devoto	3.148	3.973	26,2
Villa Pueyrredón	2.966	3.852	29,9
Villa Urquiza	3.094	4.386	41,7

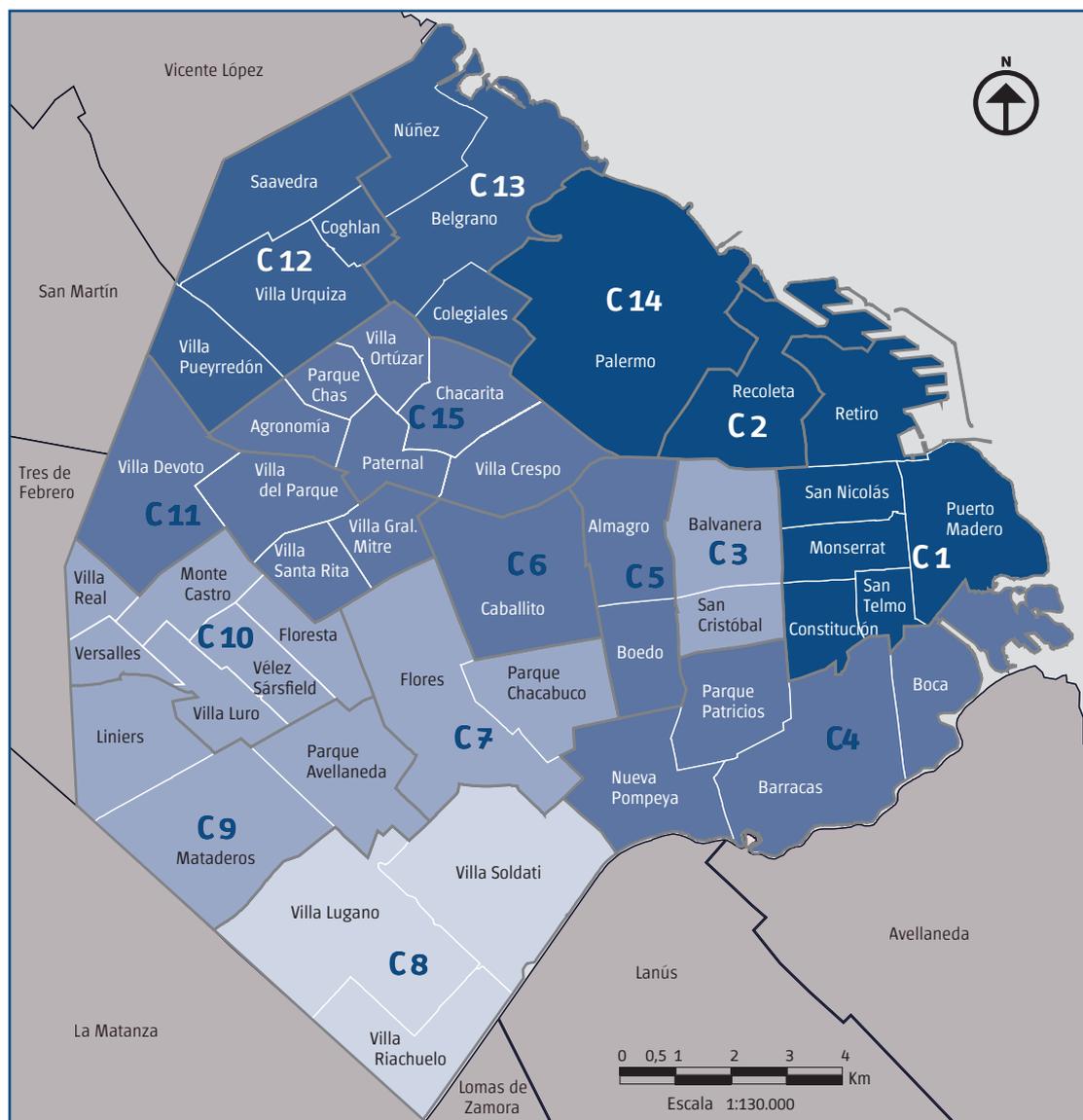
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

## 2.2 Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes

Se observa una alta dispersión de precios en el mercado de alquiler según comunas. En el segundo trimestre del año, la Comuna 1 (Constitución, Montserrat, 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 (\$ 7.363 para una unidad

promedio de 43 m<sup>2</sup>). Luego se ubicaron las Comunas 14 (Palermo) y 2 (Recoleta), con rentas mensuales de \$ 7.120 y \$ 6.626, respectivamente. En tanto, la Comuna 9 (Liniers, Mataderos, Parque Avellaneda) registró el menor valor (\$ 5.118). La brecha entre la Comuna 1 y la 9 fue del 43,9%.

**Mapa 2.2** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016



**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 la Comuna 8 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.

En cuanto a la evolución reciente de los precios de alquiler, resaltan entre los barrios de la Ciudad con los mayores aumentos interanuales del periodo: Saavedra (48,5%)

y Villa Luro (46,3%). En tanto, los barrios en los cuales se dieron los menores incrementos fueron Puerto Madero (16,9%) y Retiro (26,1%).

**Cuadro 2.3** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados (en base a 43 m<sup>2</sup>) por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	2do. trimestre de 2015	2do. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>4.649</b>	<b>6.246</b>	<b>34,4</b>
Almagro	4.329	5.954	37,5
Balvanera	3.924	5.491	39,9
Barracas	3.922	5.122	30,6
Belgrano	4.738	6.441	35,9
Boedo	4.117	5.490	33,4
Caballito	4.157	5.857	40,9
Chacarita	4.386	5.846	33,3
Colegiales	4.622	6.257	35,4
Flores	3.818	5.149	34,9
Floresta	3.629	4.866	34,1
Liniers	3.700	4.698	27,0
Mataderos	3.931	5.461	38,9
Monte Castro	3.702	5.354	44,6
Montserrat	4.192	5.511	31,5
Núñez	4.945	6.481	31,1
Palermo	5.168	7.120	37,8
Parque Chacabuco	4.275	5.575	30,4
Puerto Madero	10.974	12.823	16,9
Recoleta	4.704	6.626	40,9
Retiro	4.997	6.301	26,1
Saavedra	4.385	6.511	48,5
San Nicolás	4.290	5.641	31,5
Vélez Sarsfield	3.734	4.987	33,5
Villa Crespo	4.345	5.879	35,3
Villa del Parque	4.198	5.527	31,7
Villa Devoto	4.261	5.867	37,7
Villa Gral. Mitre	4.005	5.548	38,5
Villa Luro	3.812	5.577	46,3
Villa Pueyrredón	4.218	5.963	41,4
Villa Urquiza	4.544	5.996	32,0

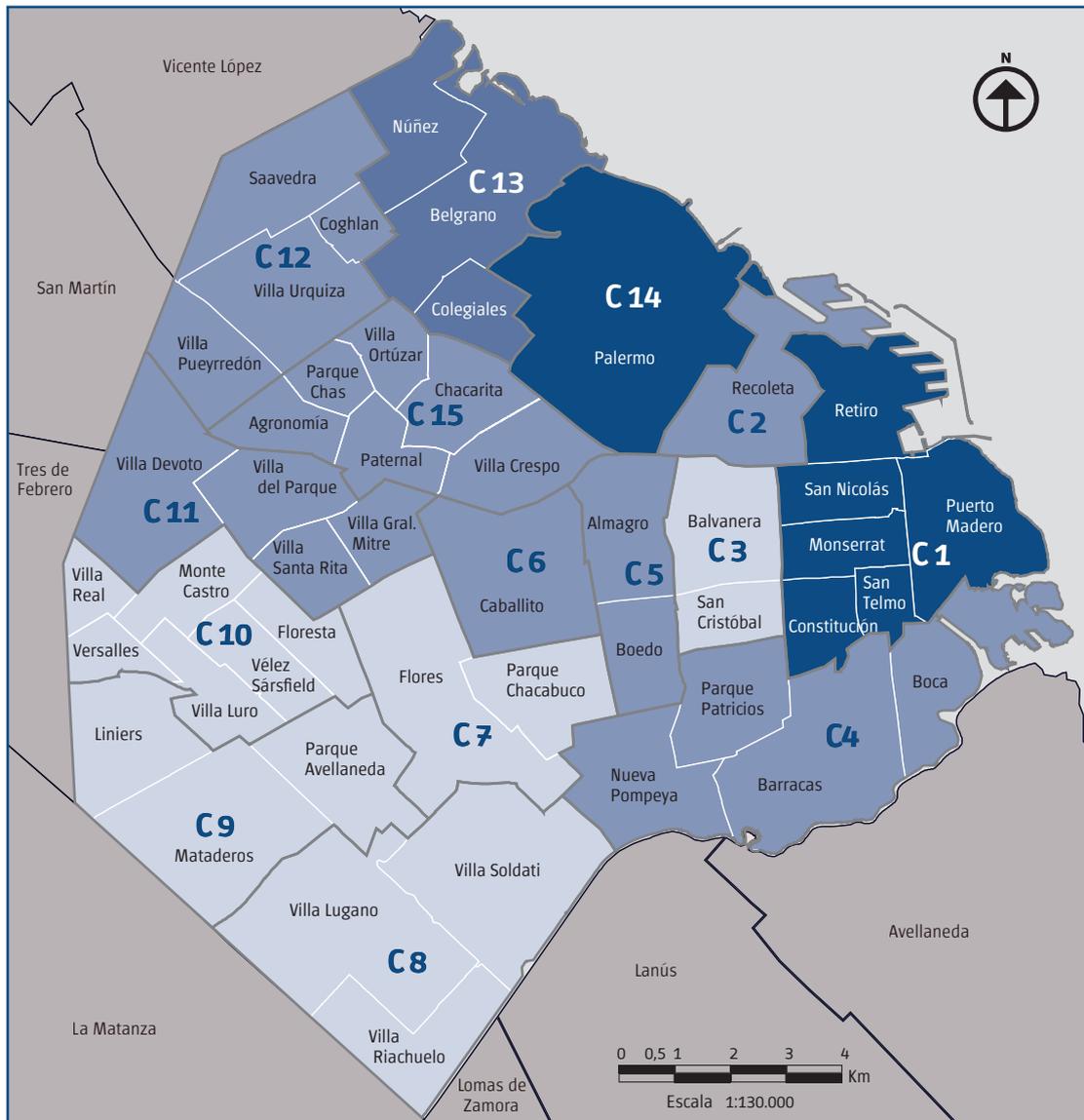
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos *Argenprop*.

### 2.3 Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes

En el segmento de unidades de 3 ambientes usadas, la dispersión de precios por comuna fue aún más marcada. En promedio, para una unidad de 70 m<sup>2</sup>, los departamentos más costosos del segundo trimestre se encontraron en la Comuna 1 (\$ 12.897) y Comuna 14 (\$ 12.113). En el otro

extremo, los de menor precio se concentraron en el centro-oeste de la Ciudad; particularmente en la Comuna 8 (\$ 5.683; Villa Lugano, Villa Soldati y Villa Riachuelo) y Comuna 9 (\$ 7.072; Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda).

**Mapa 2.3** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre de 2016



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

- 
 Hasta 8.000
 - 
 Entre 8.001 y 10.000
 - 
 Entre 10.001 y 12.000
 - 
 Más de 12.000
 

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

El estudio de la dinámica reciente del precio promedio de alquiler mensual evidenció que los incrementos más elevados del trimestre se verificaron en Liniers (52,8%),

seguido de Colegiales (52,0%). Por el contrario, los aumentos más suaves se registraron en Floresta (23,9%), Balvanera (27,5%) y Villa Lugano (28,9%).

**Cuadro 2.4** Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados (en base a 70 m<sup>2</sup>) por barrio y variación interanual (%). Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 2do. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	2do. trimestre de 2015	2do. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(\$)		
<b>Promedio Ciudad</b>	<b>7.364</b>	<b>10.184</b>	<b>38,3</b>
Almagro	6.215	8.274	33,1
Balvanera	5.967	7.610	27,5
Belgrano	7.327	10.464	42,8
Caballito	6.658	8.761	31,6
Colegiales	7.112	10.809	52,0
Flores	5.409	7.518	39,0
Floresta	5.679	7.034	23,9
Liniers	4.804	7.339	52,8
Palermo	8.516	12.113	42,2
Puerto Madero	15.194	20.539	35,2
Recoleta	7.289	9.960	36,6
Villa Crespo	6.465	8.849	36,9
Villa del Parque	6.023	8.447	40,3
Villa Lugano	4.410	5.683	28,9
Villa Urquiza	7.459	9.678	29,7

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

### 3. Tiempo medio de publicación de departamentos en alquiler

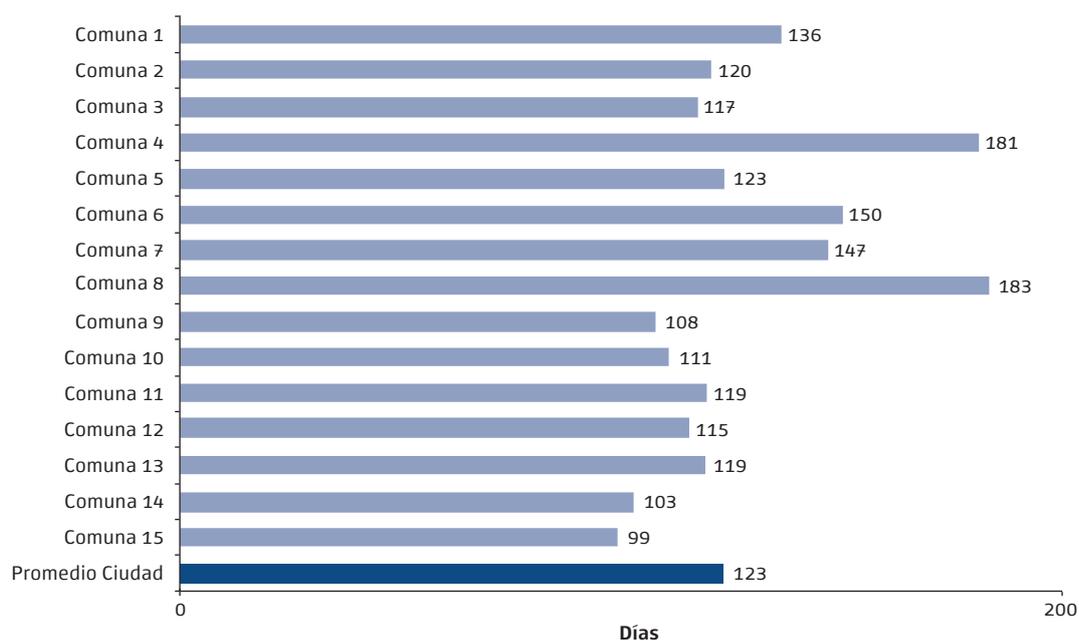
En este apartado se presenta el análisis del lapso medio de permanencia en oferta de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes en relación con su fecha inicial de publicación. Para ello, se considera el *stock* de unidades en alquiler al último día del trimestre (y no solo las unidades publicadas durante ese período).

De esta manera, al último día de junio de 2016 el tiempo promedio de publicación del *stock* de departamentos en alquiler en la Ciudad fue de 123 días (poco más de 4 meses), muy similar al tiempo medio verificado en marzo de 2016 (125).

El análisis por comuna<sup>6</sup> muestra que las unidades de Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati (Comuna 8) son las que más tiempo permanecen publicadas en alquiler (183 días; 6 meses). En tanto, en la Comuna 15 (Agronomía, Chacarita, Paternal, Parque Chas, Villa Crespo y Villa Ortúzar) los departamentos se mantienen publicados por un lapso considerablemente menor (99 días en promedio).

<sup>6</sup> El análisis de tiempo medio de publicación por comuna considera los barrios en los cuales las unidades aparecen publicadas, por lo que la información es aproximada. Para la información de precio por barrio se realiza una corrección de barrios (que considera la dirección –calle y altura– de la publicación) de acuerdo con sus límites geográficos.

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



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

## 4. Rentabilidad del mercado de alquiler de departamentos

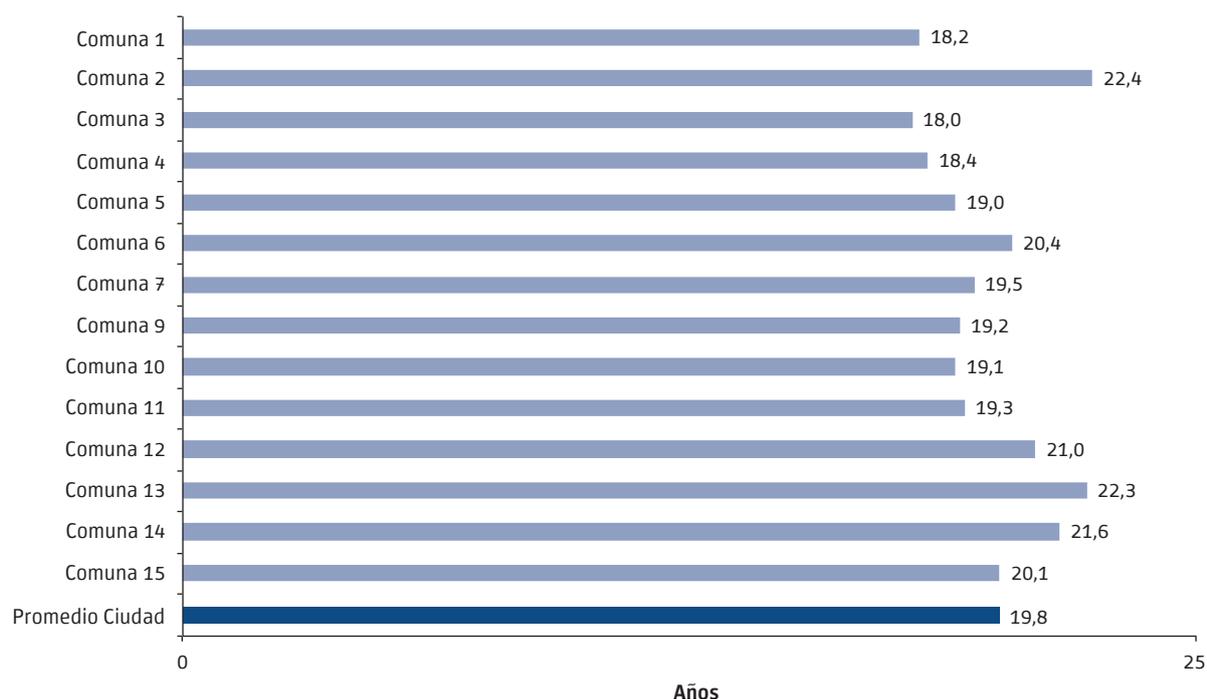
### 4.1 Años requeridos para el recupero de la inversión

Un inversor que hubiese comprado un departamento de 2 ambientes usado en el segundo trimestre de 2016 para destinarlo a alquiler tardaría, en promedio, poco menos de 20 años (19,8) en recuperar el monto invertido.

Por comuna, se verifican algunas particularidades; la Comuna 3 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 en la adquisición del inmueble. Las Comunas 2 y 13, por el contrario, mostraron la rentabilidad anual más baja de la Ciudad en el segundo 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. 2do. trimestre de 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*.

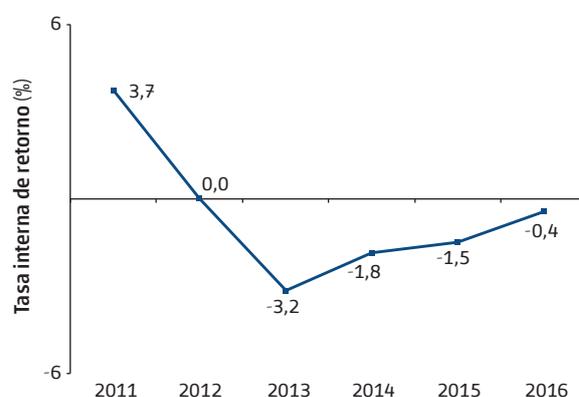
#### 4.2 Tasa interna de retorno

Desde otro punto de vista, un análisis a través de la tasa interna de retorno (TIR)<sup>7</sup> permite observar una mejora en la rentabilidad respecto de los escenarios de los tres años anteriores. De esta forma, invertir en un inmueble en abril de 2016 resultó más rentable que en igual mes de 2013, 2014 y 2015.

Sin embargo, comparativamente, la rentabilidad de la inversión aún se mantiene por debajo de los valores de referencia de 2011 y 2012.

<sup>7</sup> 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 43 m<sup>2</sup> y valores medios de alquiler y venta correspondientes al mes de abril 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. Abril. Años 2011/2016



**Fuente:** Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA) sobre la base de datos de *Buscainmueble* (2011, 2012 y 2013), *Adinco* (2014) y *Argenprop* (2015 y 2016).

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 diríjase 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)