



Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to. trimestre de 2016

Informe de resultados | 1128



Marzo de 2017

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to. trimestre de 2016

Resumen ejecutivo

En el cuarto trimestre se verificó un alza interanual en el precio del m² en alquiler, que promedió un 37,3% para los departamentos de 3 ambientes usados, y un 35,3% para las unidades usadas de 1 y 2 ambientes.

Comparativamente, se trata de subas interanuales inferiores a las variaciones del nivel general de precios reportada por el IPCBA para los meses del cuarto trimestre 2016 (Oct +44,7%, Nov +44,8% y Dic +41,0%). Esta situación se verifica por tercer trimestre consecutivo, luego de un período en el que los alquileres crecieron por encima del aumento de precios.

Por barrio, los precios más elevados computados para los monoambientes usados se verificaron en Palermo (\$ 5.663) y Recoleta (\$ 5.652); en tanto, los departamentos de menor valor se observaron en Floresta (\$ 3.935) y Monte Castro (\$ 4.159).

Para el caso de los 2 ambientes, los barrios con los precios más altos fueron Puerto Madero (\$ 14.080) y Palermo (\$ 8.116); en tanto, los departamentos de menor valor se ubicaron en Parque Avellaneda (\$ 5.410) y Vélez Sarsfield (\$ 5.447).

Para una unidad de 3 ambientes usada, Puerto Madero (\$ 21.840) y Palermo (\$ 12.912) constituyeron los barrios más costosos; en el otro extremo se posicionaron Villa Lugano (\$ 6.698) y Floresta (\$ 8.317).

Índice

1	Introducción	5
2	Departamentos en alquiler en la Ciudad	5
2.1	Distribución de la oferta de unidades por barrio	5
2.2	Composición de la oferta de unidades por cantidad de ambientes y tipo	7
3	Departamentos de 1, 2 y 3 ambientes usados	7
3.1	Precio promedio mensual de departamentos de 1 ambiente	8
3.2	Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes	9
3.3	Precio promedio mensual de departamentos de 3 ambientes	12

Dinámica del mercado de alquiler de departamentos. 4to. trimestre de 2016

1. Introducción

Este trabajo presenta el análisis de la oferta de inmuebles en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires durante el cuarto trimestre de 2016. El universo se corresponde con los departamentos de 1 a 5 ambientes, usados y a estrenar, de acuerdo con datos propios procesados a partir de los provistos por *Argenprop*¹.

Entre los indicadores estudiados se encuentran la distribución geográfica de las unidades, la caracterización del mercado por tamaño y tipo, y el valor promedio mensual del alquiler por barrio (para el segmento de unidades usadas de 1 a 3 ambientes).

Para el cálculo de la renta mensual promedio se consideran distintas unidades base según cantidad de ambientes, en todos los casos los valores reflejan al mercado oferente. De esta forma, el valor del alquiler de los departamentos de 1 ambiente se calcula en base a una unidad de 30 m²; de 43 m² para los de 2 ambientes y de 70 m² para los de 3 ambientes. A su vez, el análisis de precio por barrio se presenta solo en los casos en que la oferta alcanza un mínimo requerido de registros.

2. Departamentos en alquiler en la Ciudad

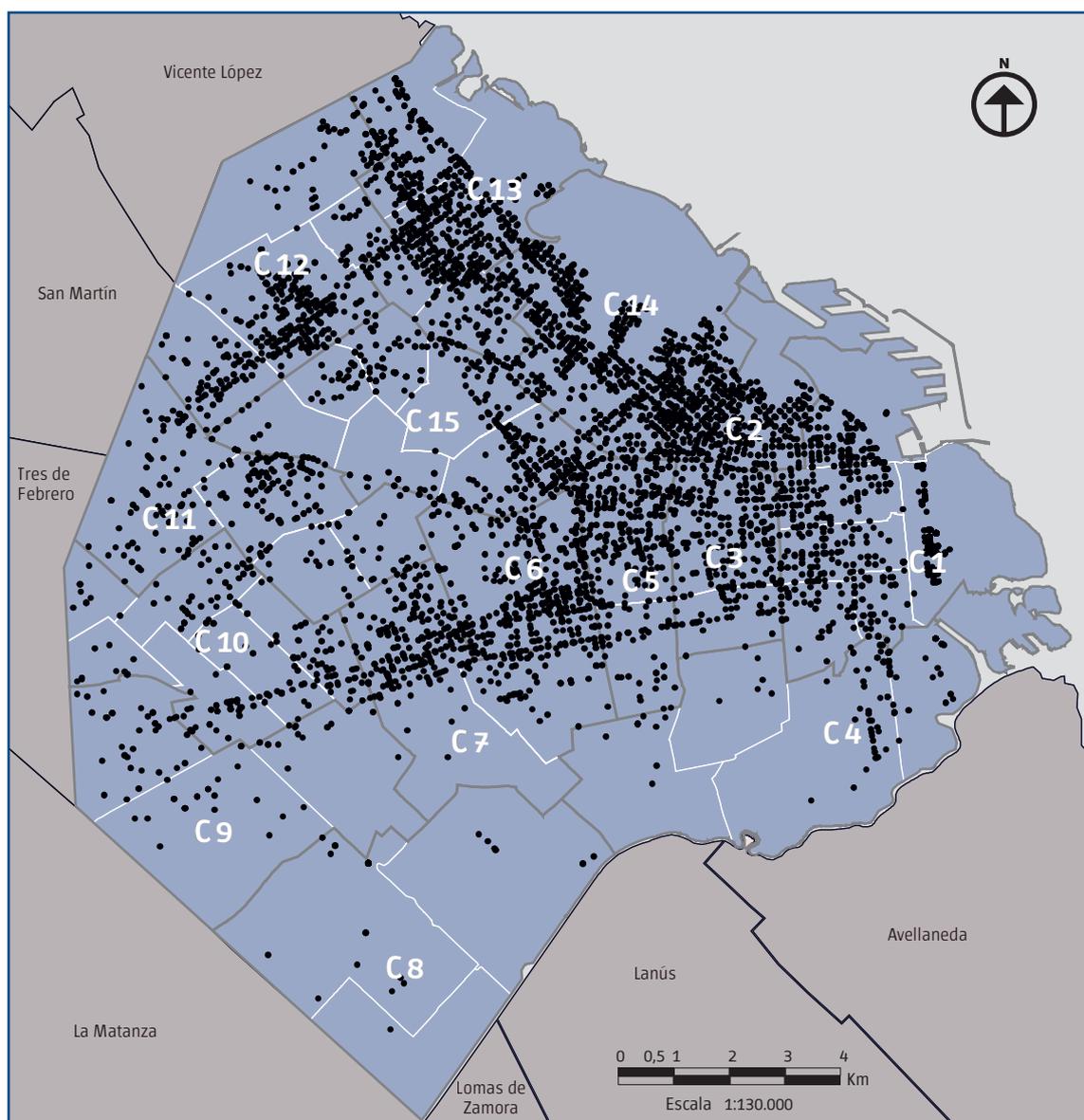
2.1 Distribución de la oferta de unidades por barrio

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-norte². En particular, en el cuarto trimestre de 2016 las publicaciones correspondieron mayormente a unidades ubicadas en Palermo (15,2%), Recoleta (8,9%), Belgrano (8,2%), Caballito (8,0%) y Almagro (5,9%).

1 Corresponde a las unidades ofertadas en el sistema *Argenprop* cuya publicación inicia o modifica alguno de los parámetros de la oferta entre octubre y diciembre de 2016.

2 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 2.1 Distribución de departamentos en alquiler de 1 a 5 ambientes. Ciudad de Buenos Aires, 4to. trimestre de 2016



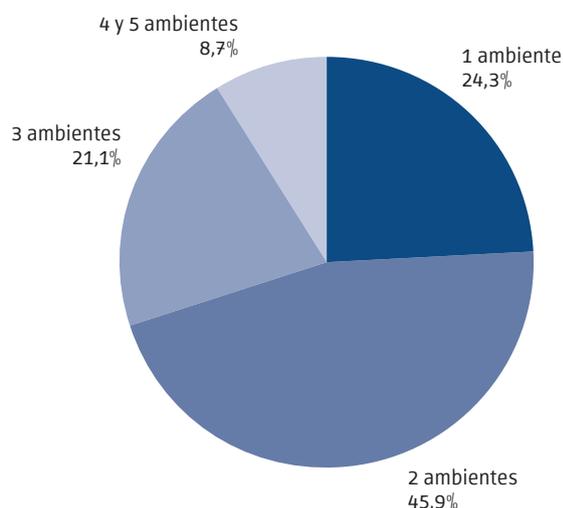
Nota: cada punto representa un departamento, departamentos muy próximos, o bien un edificio con más de un departamento en alquiler.
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

2.2 Composición de la oferta de unidades 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 45,9% del total de las publicaciones efectuadas entre octubre y diciembre de 2016. Esta participación es similar a la del trimestre anterior, pero superior -en 2 puntos porcentuales p.p.- a la fracción alcanzada en el mismo período de 2015 (43,9%).

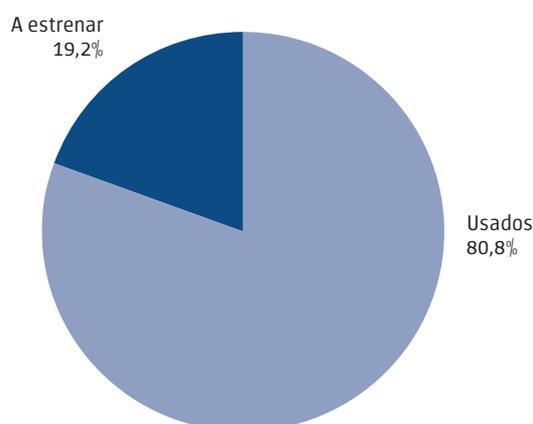
Si se analiza la oferta de departamentos en alquiler por tipo, se observa que las unidades a estrenar representaron el 19,2%; lo que resultó en un incremento respecto a los anteriores dos trimestres (cuando la proporción alcanzó el 14,0% y 17,6% para el segundo y tercero, respectivamente).

Gráfico 2.1 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por cantidad de ambientes. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2016



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

Gráfico 2.2 Distribución porcentual de departamentos en alquiler por tipo. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2016



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

3. Departamentos de 1, 2 y 3 ambientes usados

Los departamentos de 1 a 3 ambientes usados representan casi tres de cada cuatro unidades en alquiler del mercado, y constituyen de esta forma el segmento más importante. En términos cuantitativos, el conjunto explicó el 73,3% del total de unidades en alquiler del trimestre y el 65,2% de la superficie.

En lo que respecta al precio ofertado, las unidades de 3 ambientes fueron las que incrementaron su valor en mayor proporción (37,3% interanual), alcanzando, en promedio, \$ 11.284 para una unidad base de 70 m². Los monoambientes y los departamentos de 2 ambientes tuvieron una evolución positiva levemente más baja e igual (35,3%): así, los departamentos de 1 ambiente se valoraron -para 30 m²- en \$ 5.155; y, los departamentos de 2 ambientes en \$ 7.151 -para una unidad base de 43 m²-.

Por su parte, el tamaño promedio se ubicó dentro del parámetro histórico de cada segmento, alcanzando en el trimestre, 32 m² para los monoambientes, 43 m² para los 2 ambientes y 70 m² 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 una media de 22 años de antigüedad.

Cuadro 3.1 Precio promedio mensual de departamentos usados en alquiler de 1, 2 y 3 ambientes y variación porcentual interanual; promedios de precio por m² (pesos), de tamaño (m²) y de antigüedad (años). Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2016

Departamentos	Precio promedio (unidad base)		Promedio Ciudad		
	\$	Variación interanual (%)	Precio por m ² (\$)	Tamaño (m ²)	Antigüedad (años)
1 ambiente	5.155	35,3	171,8	32	22
2 ambientes	7.151	35,3	166,3	43	27
3 ambientes	11.284	37,3	161,2	70	32

Nota: para el cálculo de precio promedio por unidad se consideran, para 1 ambiente, 30 m²; para 2 ambientes, 43 m²; y para 3 ambientes, 70 m².

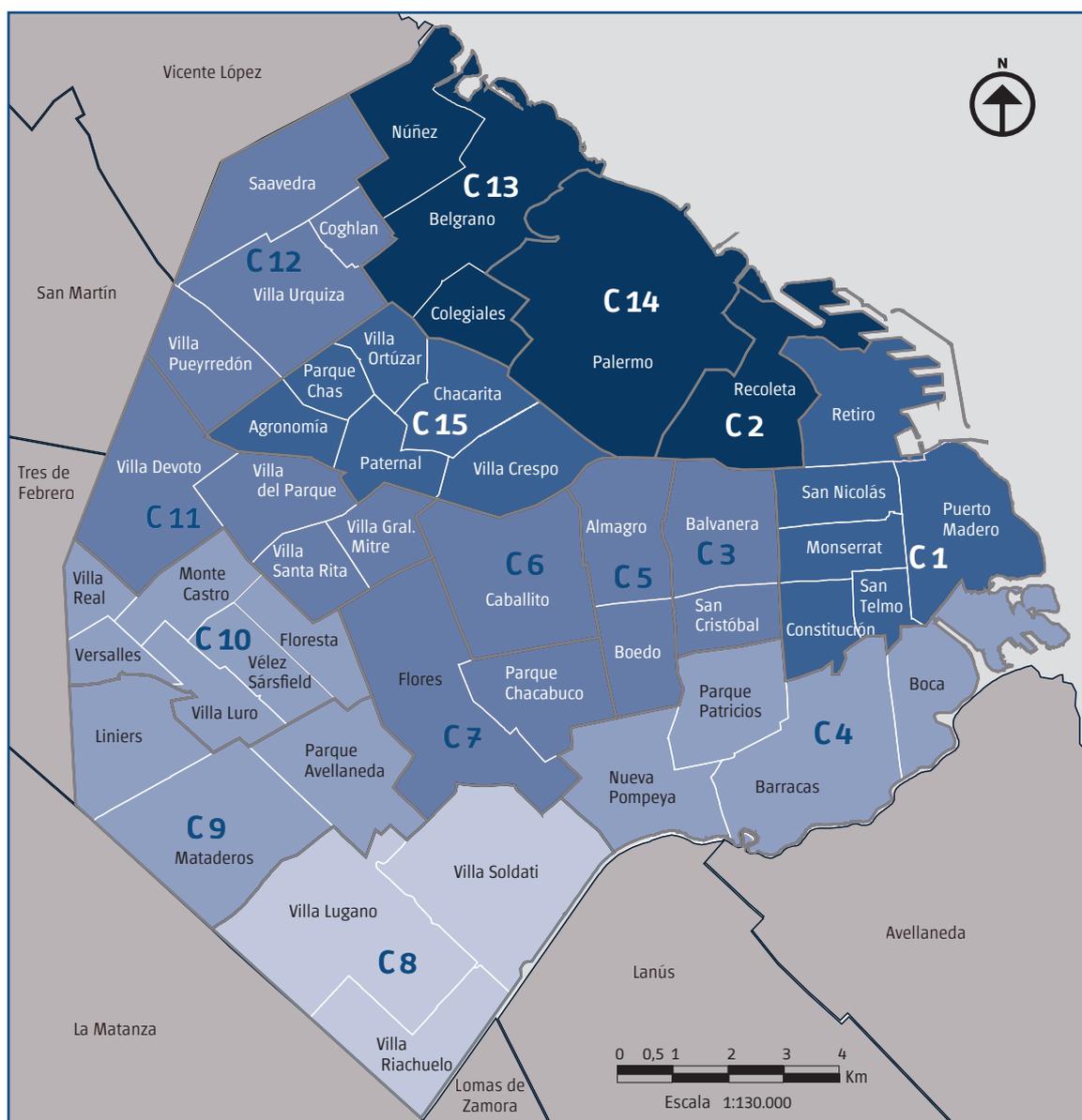
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos de *Argenprop*.

3.1 Precio promedio mensual de departamentos de 1 ambiente

En el segmento de unidades usadas de 1 ambiente, en promedio para una unidad de 30 m², los departamentos más costosos se encontraron en la Comuna 14 (comprendida por el barrio de Palermo; \$ 5.663) y Comuna 2 (Recoleta; \$ 5.652). En el otro extremo, los menores precios se verificaron en la zona sur de la Ciudad; en particular en

la Comuna 4 (Barracas, Boca, Nueva Pompeya y Parque Patricios; \$ 4.044) y Comuna 9 (Liniers, Mataderos y Parque Avellaneda; \$ 4.094). La diferencia de precio determina que un monoambiente en la comuna más cara (Comuna 14) sea, en promedio, un 40,0% más costoso que el de la comuna con menor precio medio (Comuna 4).

Mapa 3.1 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2016



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

■ No se calcula ■ Hasta 4.500 ■ Entre 4.501 y 5.000 ■ Entre 5.001 y 5.500 ■ Más de 5.500

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 período: Villa Crespo (54,1%) y Villa Urquiza (45,9%); dichas importantes variaciones responden a la puesta en el mercado de unidades con una

mayor valoración diferencial a otras de la misma área, debido a su cercanía con los barrios del eje norte de la Ciudad. En tanto, los barrios en los cuales se dieron los menores incrementos fueron Floresta (11,4%) y Villa del Parque (18,0%).

Cuadro 3.2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 1 ambiente usados (en base a 30 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	4to. trimestre de 2015	4to. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	3.810	5.155	35,3
Almagro	3.507	5.004	42,7
Balvanera	3.575	4.735	32,4
Belgrano	3.916	5.615	43,4
Caballito	3.386	4.802	41,8
Flores	3.416	4.588	34,3
Floresta	3.534	3.935	11,4
Monte Castro	3.426	4.159	21,4
Montserrat	///	4.717	///
Núñez	///	5.414	///
Palermo	4.022	5.663	40,8
Recoleta	4.100	5.652	37,9
Retiro	///	5.542	///
San Nicolás	///	4.655	///
Villa Crespo	3.410	5.254	54,1
Villa del Parque	3.667	4.327	18,0
Villa Devoto	3.510	4.638	32,1
Villa Pueyrredón	3.602	4.573	27,0
Villa Urquiza	3.486	5.088	45,9

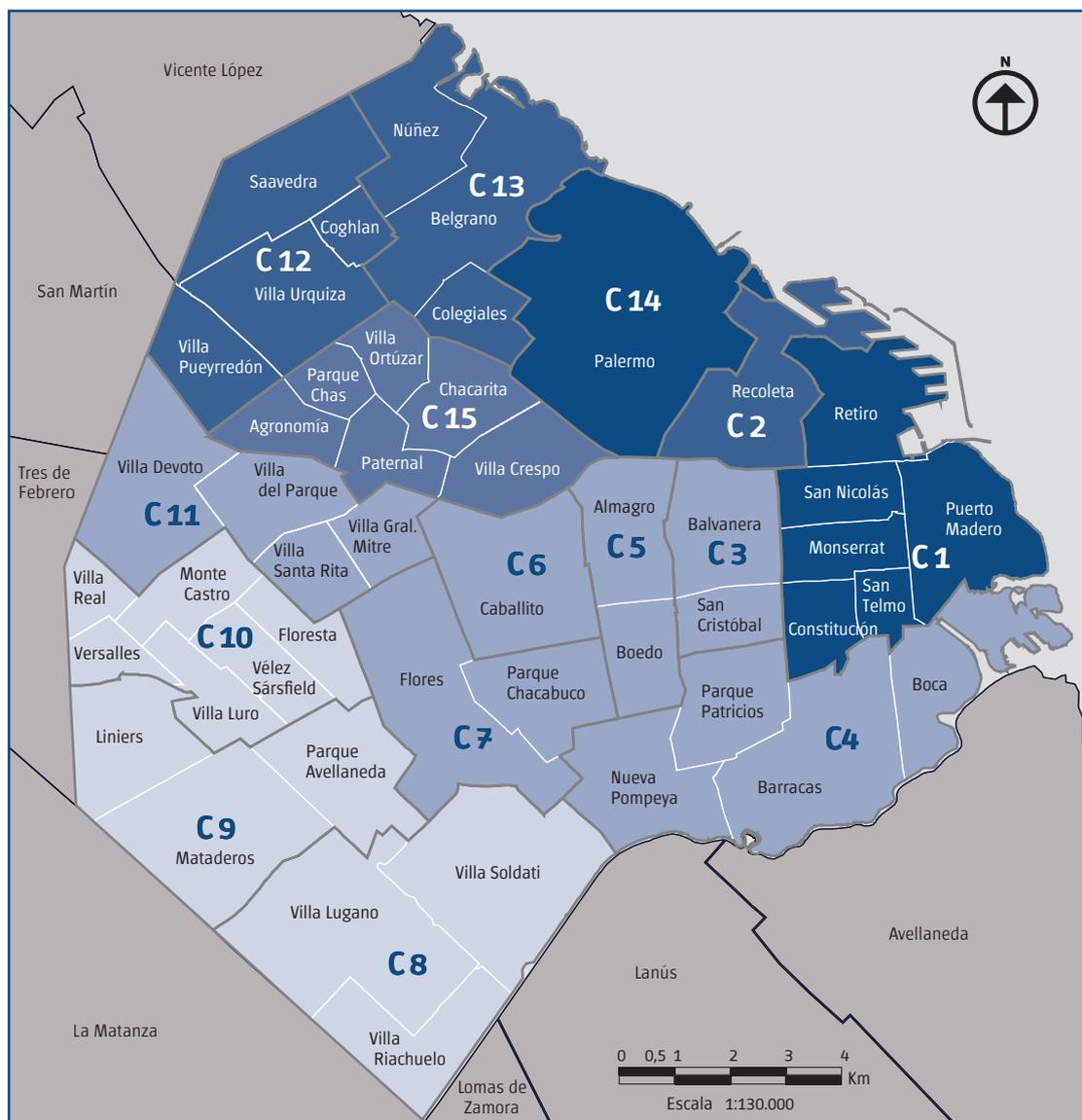
/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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

3.2 Precio promedio mensual de departamentos de 2 ambientes

En el cuarto 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 (\$ 8.240 para una unidad promedio de 43 m²). Luego se ubicó la Comuna 14, con una renta mensual de \$ 8.116. En tanto, la Comuna 10 (Floresta, Monte Castro, Velez Sársfield, Versalles, Villa Luro y Villa Real) registró el menor valor (\$ 5.733). La diferencia de precio implica que alquilar una unidad de 2 ambientes en la Comuna 1 sea, en promedio, un 43,7% más costoso que rentarla en la Comuna 10.

Mapa 3.2 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2016



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



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

En cuanto a la evolución interanual de los precios de alquileres en el cuarto trimestre de 2016, Chacarita (52,3%) y Saavedra (47,5%) fueron los barrios que registraron el mayor incremento; dichas áreas también contaron con una composición de la oferta de publicaciones que en 2016 se

caracterizó por centrarse en espacios cercanos a barrios de mayor valorización dando lugar a un incremento en sus precio de referencia en magnitudes superiores a la marcha media. En tanto, los menores aumentos se verificaron en Mataderos (11,2%) y Vélez Sarsfield (14,6%).

Cuadro 3.3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 2 ambientes usados (en base a 43 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	4to. trimestre de 2015	4to. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(\$)		
Total general	5.287	7.151	35,3
Almagro	4.924	6.428	30,5
Balvanera	4.591	6.107	33,0
Barracas	4.435	6.339	42,9
Belgrano	5.348	7.361	37,6
Boca	///	5.853	///
Boedo	///	6.402	///
Caballito	4.786	6.488	35,6
Chacarita	4.799	7.308	52,3
Coghlan	///	7.347	///
Colegiales	5.668	7.357	29,8
Flores	4.481	5.948	32,8
Floresta	///	5.640	///
Liniers	4.409	6.019	36,5
Mataderos	5.070	5.640	11,2
Monte Castro	///	6.087	///
Montserrat	///	5.793	///
Nuñez	5.480	7.810	42,5
Palermo	6.190	8.116	31,1
Parque Avellaneda	///	5.410	///
Parque Chacabuco	4.666	6.497	39,2
Puerto Madero	///	14.080	///
Recoleta	5.596	7.829	39,9
Retiro	5.438	7.617	40,1
Saavedra	5.131	7.567	47,5
San Cristóbal	///	6.284	///
San Nicolás	4.800	6.174	28,6
Vélez Sarsfield	4.753	5.447	14,6
Villa Crespo	5.045	6.847	35,7
Villa del Parque	4.553	6.394	40,4
Villa Devoto	4.594	6.650	44,8
Villa Gral. Mitre	4.413	5.988	35,7
Villa Lugano	///	5.663	///
Villa Luro	4.290	5.891	37,3
Villa Ortúzar	///	7.047	///
Villa Pueyrredón	4.678	6.448	37,8
Villa Santa Rita	4.552	6.083	33,6
Villa Urquiza	5.044	7.077	40,3

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

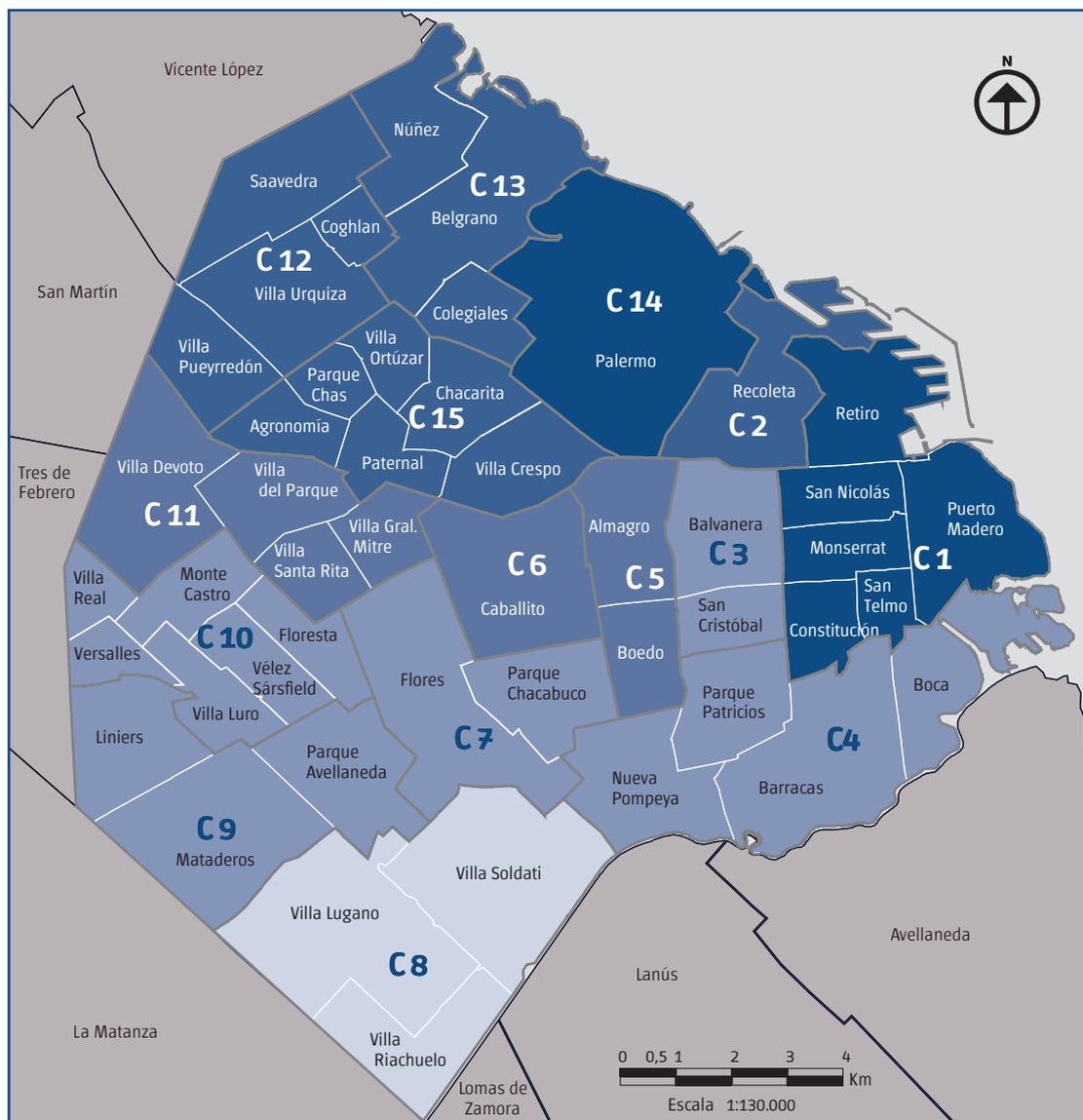
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA), sobre la base de datos Argenprop.

3.3 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, alcanzando una brecha entre los promedios de renta máximo y mínimo del 96,2%. Para una unidad de 70 m², los departamentos más costosos del cuarto trimestre

se encontraron en la Comuna 1 (\$ 15.067) y Comuna 14 (\$ 12.912). En el otro extremo, los de menor precio se concentraron en el sur de la Ciudad; particularmente en la Comuna 8 (Villa Lugano, Villa Riachuelo y Villa Soldati; \$ 6.698).

Mapa 3.3 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre de 2016



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

- Hasta 8.000
- Entre 8.001 y 9.000
- Entre 9.001 y 10.500
- Entre 10.501 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 arrojó que los incrementos más elevados del trimestre, para las unidades de 3 ambientes,

se verificaron en Villa Urquiza (42,8%) y Palermo (42,6%). Por el contrario, los aumentos más suaves se registraron en Flores (18,2%), Villa Devoto (20,8%) y Colegiales (22,0%).

Cuadro 3.4 Precio promedio mensual (pesos) de departamentos en alquiler de 3 ambientes usados (en base a 70 m²) por barrio y variación porcentual interanual. Barrios seleccionados. Ciudad de Buenos Aires. 4to. trimestre. Años 2015/2016

Barrio	4to. trimestre de 2015	4to. trimestre de 2016	Variación interanual (%)
	(\$)		
Promedio Ciudad	8.221	11.284	37,3
Almagro	7.319	10.229	39,8
Balvanera	6.702	8.694	29,7
Barracas	///	8.485	///
Belgrano	8.539	11.606	35,9
Caballito	7.293	9.725	33,3
Colegiales	8.818	10.755	22,0
Flores	7.070	8.357	18,2
Floresta	///	8.317	///
Núñez	///	12.677	///
Palermo	9.057	12.912	42,6
Parque Chacabuco	///	9.159	///
Puerto Madero	///	21.840	///
Recoleta	8.815	11.218	27,3
San Nicolás	///	9.274	///
Villa Crespo	7.721	9.598	24,3
Villa del Parque	7.254	9.344	28,8
Villa Devoto	8.550	10.330	20,8
Villa Gral. Mitre	///	8.526	///
Villa Lugano	///	6.698	///
Villa Luro	///	9.126	///
Villa Urquiza	7.836	11.191	42,8

/// Dato que no corresponde presentar debido a la naturaleza de las cosas o del cálculo.

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

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)