

# Alquileres más caros para los inquilinos, pero menos rentables para los dueños

**Propiedades** De acuerdo a un estudio privado, la caída de la rentabilidad en dólares de los alquileres, a tipo de cambio oficial, en los últimos 24 meses, ronda el 20%.



El tipo de cambio se incrementó en un 82% en los últimos dos años y los alquileres lo hicieron en un 58% en promedio.

TAGS alquileres, inmuebles, caba, dólar, metas de inflación

58 opiná

391 shares



## Stella Bin

Editora de la revista Pymes

Alquilar una vivienda en la ciudad de Buenos Aires es cada vez más caro al bolsillo de los inquilinos, sin embargo no por eso es más rentables para los dueños. Según un relevamiento, la caída de la rentabilidad en dólares de los alquileres, a tipo de cambio oficial, en los últimos 24 meses, ronda el 20%.

Mientras el índice de precios al consumidor (IPC) y el tipo de cambio oficial se incrementaron en un 82 y 81% respectivamente, en los últimos dos años, **los alquileres de departamentos usados de 1 y 2 ambientes lo hicieron en un 58% en promedio. Es decir, poco más de 20 puntos por debajo de aquellos incrementos.** Así lo refleja el estudio realizado por el sitio web de búsqueda de inmuebles Propertati y la consultora económica Oikos Bs.As.

Históricamente, la renta de un departamento de este tipo “rondaba el 1% de su valor. Es decir, por un inmueble de 2 ambientes en Barracas - por ejemplo-, valuado en US\$100.000, se hubiese esperado una renta de \$15.000. Sin embargo, hoy ese valor no supera los \$ 9.000”, dice Miguel Ángel Summa, vicepresidente primero de la Cámara Argentina de Propiedad Horizontal y Actividades Inmobiliarias (CAPHyAI).

También, reconoce el directivo “es cierto que recién en julio o agosto pasado empezaron a estabilizarse los valores de los alquileres. Porque



## en portada

### Para Nielsen, Argentina puede "pasarla mal" con Trump

El ex secretario de Finanzas aseguró que mercados están en shock”.

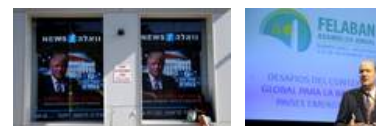
### Ya se pueden depositar cheques por vía electrónica

### Para pagar su deuda, López vende la petrol



### Cómo impacta la victoria en Prat-Gay y Sturzenegger

### Sturzenegger estima que habrá un flujo de capitales hacia emergentes



## lo más visto

iEco

- 01 **Cómo impacta la victoria de Trump e estrategias de Prat-Gay y Sturzenegger**
- 02 **Ya se pueden depositar cheques por electrónica**
- 03 **Para Nielsen, Argentina puede "pasar con Trump**
- 04 **Trump v las monedas del mundo: su**

desde diciembre nadie sabía a qué valor alquilar”.

Pero más allá de la incertidumbre, el relevamiento realizado por Properati y Oikos muestra que el Índice de Precios de Alquileres (IPA), que ellos desarrollaron, aunque no lo alcanza, acompaña la misma tendencia que el IPC. Al tiempo que destaca dos razones por las que los

ClarínX

Noticias

Deportes

¡ExtraShow!

Estilo

Servicios

Por un lado, vemos que luego de un tiempo el IPC tiende a igualar las variaciones del tipo de cambio, ajustando los precios luego de las devaluaciones. Mientras que los precios de los alquileres no se negocian día a día, como sí sucede con el precio dólar o los cientos de bienes y servicios que componen la canasta del IPC”, cuenta Gabriel Gruber, CEO de Properati. Y profundiza: “Por el contrario, **los contratos de alquileres residenciales son por lo general a dos años de plazo y actualmente el precio se negocian en pesos por los primeros 12 meses, más un aumento fijo para los últimos 12**”. Por otro lado, completa Gruber, “es lógico que los alquileres no acompañen la variación del tipo de cambio, porque los salarios tampoco lo hacen dado que son contratos que se negocian una vez por año”.

Aunque, el directivo de la CAPHyAI señala que los dueños están encontrando maneras de acortar la brecha que separa la renta percibida por alquileres del dólar y el IPC, teniendo en cuenta que los aumentos salariales también son escalonados. “Los contratos se están negociando con aumentos cada tres o seis meses que termina rondando un 30% de aumento anual”.

En la misma línea, desde Properati profundizan en el análisis sobre las variables que impactan en el IPA: “El último dato del índice muestra que **la variación interanual es de 34% y se ubica en torno al aumento salarial promedio de la economía, y a su vez en el rango medio entre la inflación de los últimos 12 meses del 43% (IPC Indec) y la inflación esperada para los próximos 12 meses del 21%** según el Relevamiento del BCRA”. Y concluyen: “Hoy en día el aumento anual en el precio de los alquileres se estaría fijando por encima de la inflación esperada pero por debajo de la pasada y seguramente en los próximos meses vaya convergiendo a la inflación esperada”.

Es que tras el salto del tipo de cambio de comienzos de 2016, “que se tradujo en una aceleración del proceso inflacionario, y a su vez, una caída en el nivel de actividad, todo en un contexto de caída del poder de compra en términos reales, la inflación efectiva terminó siendo sustancialmente superior a la esperada al momento de la firma de los contratos de alquiler”, explica Juan Ignacio Fernández, economista jefe de la consultora económica Oikos. Sin embargo, “la contracción de la masa salarial le puso un techo a los incrementos en los alquileres, lo que provocó una significativa caída de la rentabilidad, tanto en términos reales como en dólares”.

Hay que evaluar que a diferencia de lo que pasaba hasta hace algunos años, ilustra Summa, “hoy se alquila cobrando el alquiler más el pago de las expensas totales, tasa de agua (AYSA) e impuesto municipal por Alumbrado, Barrido y Limpieza (ABL). Es decir **un inquilino debe agregar a su alquiler un 40% de lo que este represente para afrontar el pago de las expensas, impuestos y tasas**. Por caso, una persona que paga \$ 7.000 de alquiler por mes, termina gastando \$ 9.000 y no puede ganar menos de \$ 22.000”.

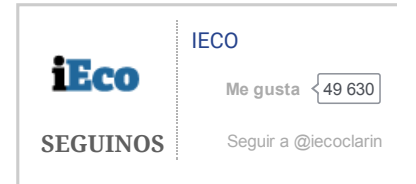
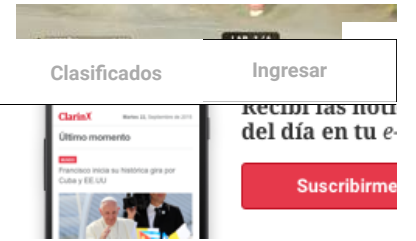
El Índice de Precios de Alquileres de CABA presentado por Properati y Oikos BsAs muestra la variación de precios en pesos del m2 en alquiler en CABA. El estudio capta variaciones de precios puras, obviando

Trump y las monedas del mundo: su

yen y se derrumba el peso mexicano

→ 05 **Tras la victoria de Trump, suben el Bolsas de Moscú**

Los videos más vistos



## en portada

### Para Nielsen, Argentina puede "pasarla mal" con Trump

El ex secretario de Finanzas aseguró que mercados están en shock”.

**Ya se pueden depositar cheques por vía electrónica**

**Para pagar su deuda, López vende la petro Oil**



**Cómo impacta la victoria en Prat-Gay y Sturzenegger**

**Sturzenegger estima que habrá un flujo de capitales hacia emergentes**



## lo más visto

iEco

- 01 **Cómo impacta la victoria de Trump e estrategias de Prat-Gay y Sturzenegger**
- 02 **Ya se pueden depositar cheques por electrónica**
- 03 **Para Nielsen, Argentina puede "pasar con Trump**
- 04 **Trump v las monedas del mundo: su**

distorsiones producto de la variación mes a mes en la cantidad de m2 de las unidades ofrecidas en alquiler.

## te puede interesar



### estrategias de Prat-Gay y Sturzenegger

Los mercados financieros del mundo, con Wall Street a la cabeza pasaron, en cuestión de horas, del pánico a una actitud más expectante y cautelosa. Los mismos sentimientos que deben



### Los ganadores y perdedores en la Bolsa tras la victoria de Trump

La victoria de Donald Trump en Estados Unidos estremeció este miércoles las Bolsas. Estos son los sectores que ganan y los que pierden tras la elección del candidato republicano. Sector



### Por la baja del precio del petróleo, YPF perdió \$ 30.256 millones

A raíz de un cargo extraordinario, debido al impacto que tuvo la caída del precio del petróleo en sus activos, YPF perdió \$ 30.256 millones (unos US\$ 2.000 millones) en el tercer trimestre del año.



### Anuncian que este verano ARBA no saldrá a "cazar" evasores en la Costa

El director de la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires (ARBA), Gastón Fossati, anunció hoy que el organismo "eliminará" a partir de esta temporada "la modalidad



### La inflación en Mendoza llegó a 4,7% en octubre

La inflación subió 4,7% en octubre en Mendoza, según los datos que difundió la Dirección de Estadísticas e Investigaciones Económicas de esa provincia. El alza del mes pasado se produce



### Con tarifas, la inflación para las consultoras llegó a 2,9% en octubre

Tras dos meses de inflación por debajo de 1%, en octubre los precios volvieron a subir y alcanzaron un alza mensual de 2,9%, el valor más alto desde junio, según el IPC Congreso que elaboran

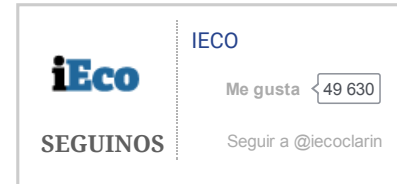
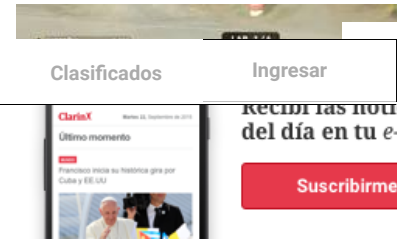
## COMENTARIOS (Para comentar, tu cuenta debe estar activa)

Se deja expresamente aclarado que los comentarios realizados en los espacios de participación del Sitio son de exclusiva responsabilidad de sus autores, pudiendo estos ser pasibles de sanciones legales. Los comentarios que fueran violatorios de los Términos y Condiciones de Uso del Sitio y/o del ordenamiento legal vigente podrán ser eliminados e incluso podrá inhabilitarse a los Usuarios en cuestión para volver a comentar. Utilizar los espacios de participación implica la aceptación de los **Términos y Condiciones de Uso**

yen y se derrumba el peso mexicano

→ 05 Tras la victoria de Trump, suben el o Bolsa de Moscú

Los videos más vistos



## en portada

### Para Nielsen, Argentina puede "pasarla mal" con Trump

El ex secretario de Finanzas aseguró que mercados están en shock".

Ya se pueden depositar cheques por vía electrónica

Para pagar s deuda, López vende la petr Oil



Cómo impacta la victoria en Prat-Gay y Sturzenegger

Sturzenegger estima que h un flujo de capitales hac emergentes



## lo más visto

iEco

Los videos más vistos

ClarínX

Noticias

Deportes

¡ExtraShow!

Estilo

Servicios

Clasificados

Ingresar



RECIBI LAS NOTI  
del día en tu e-  
Suscribirse

iEco

IECO

Me gusta < 49 630

SEGUINOS

Seguir a @iecoclarin

## en portada

### Para Nielsen, Argentina puede "pasarla mal" con Trump

El ex secretario de Finanzas aseguró que mercados están en shock".

Ya se pueden depositar cheques por vía electrónica

Para pagar s deuda, López vende la petr Oil



Cómo impacta la victoria en Prat-Gay y Sturzenegger

Sturzenegger estima que h un flujo de capitales hac emergentes



## lo más visto

iEco

- 01 **Cómo impacta la victoria de Trump e estrategias de Prat-Gay y Sturzenegger**
- 02 **Ya se pueden depositar cheques por electrónica**
- 03 **Para Nielsen, Argentina puede "pasa con Trump**
- 04 **Trump v las monedas del mundo: su**