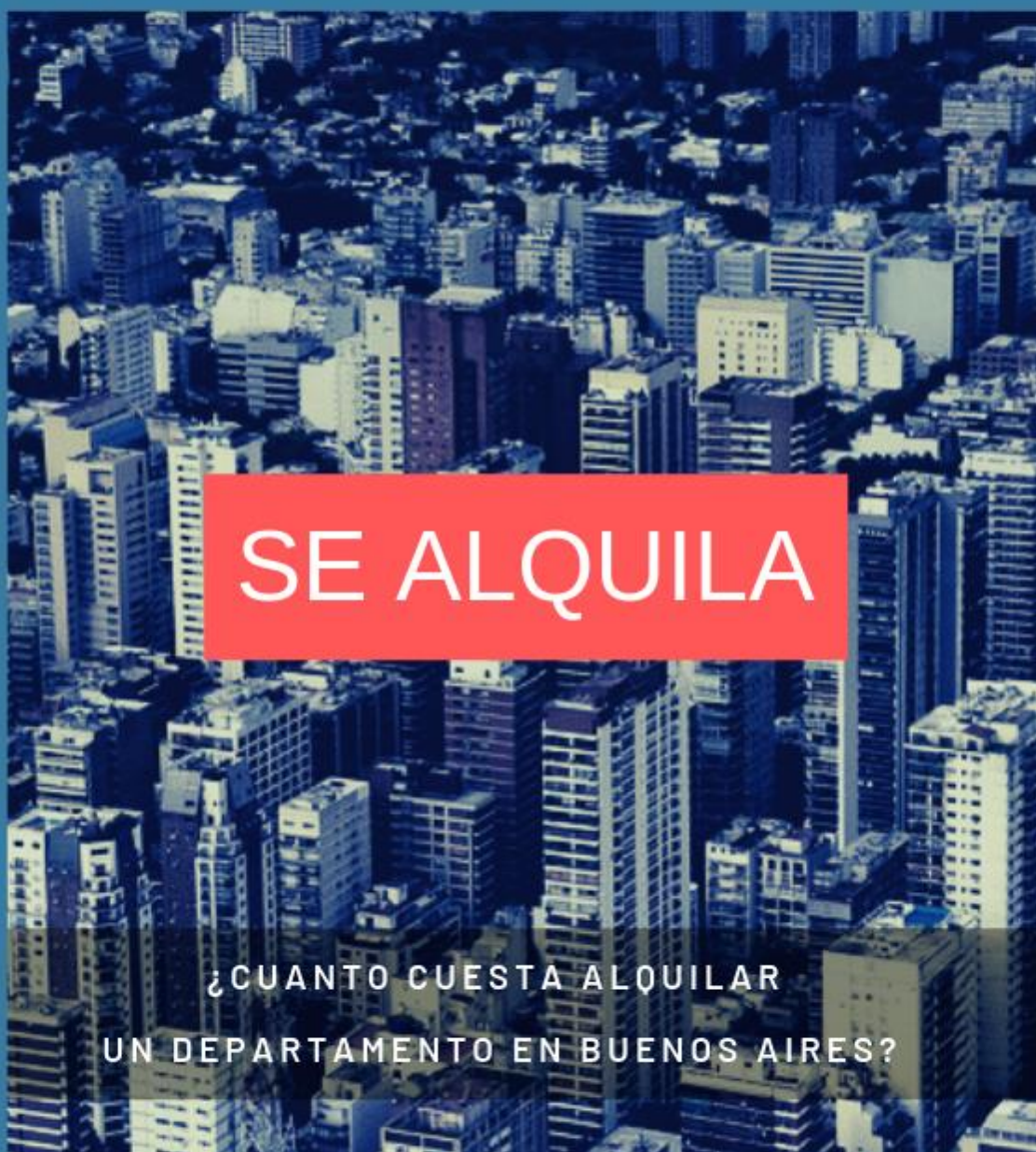


---

INFORME MENSUAL - AGOSTO 2019

# Precio de Alquileres en CABA



[www.ceso.com.ar](http://www.ceso.com.ar) / [Infoceso@gmail.com](mailto:Infoceso@gmail.com)

---

## INFORME MENSUAL | AGOSTO 2019

### Síntesis

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los precios actuales representan una barrera al acceso tan alta que quienes perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil apenas pueden alquilar un monoambiente medio.

Si bien alquilar puede implicar problemas a la hora de obtener garantías, pagar las comisiones o las expensas, el costo del alquiler suele ser el punto de mayor conflicto a la hora de renovar un contrato.

Esto motivó la creación del presente informe mensual, el cual refleja la evolución de los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires diferenciándolos en base a características propias del inmueble y de su entorno.

## Alquileres en Capital Federal

### Destacados Prensa

***El alquiler medio de los monoambientes ofertados en de Capital Federal es de \$ 12.500.***

El Salario Mínimo Vital y Móvil es de \$12.500, por lo que sólo alcanza para cubrir este gasto.

***El valor medio de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 15.000 y de los de tres ambientes \$ 22.000.***

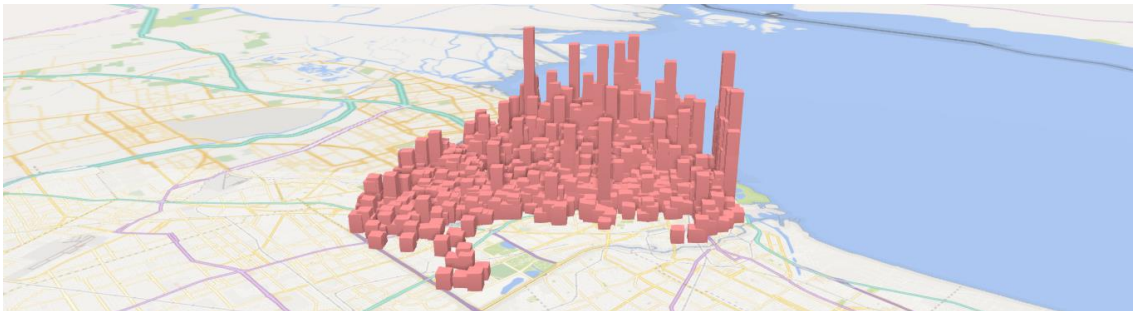
En cada categoría, los precios varían en función de otras características propias (tales como antigüedad, si posee cochera, etc.) y de su entorno (infraestructura, disponibilidad de transporte, cercanía a centros comerciales entre otras).

***El costo de alquilar un departamento de un dormitorio en Capital Federal aumentó 4% entre junio y agosto.***

La mediana de las ofertas analizadas presentó un aumento de 3% en los monoambientes y 10% en los de 3 ambientes.

***En la zona comprendida entre Mataderos, Villa Lugano, Nueva Pompeya y Barracas, las escasas ofertas que se encuentran presentan valores bajos en relación con el resto.***

Esto se refleja en el siguiente Mapa 3D, en el cual la altura de cada barra representa el valor de una oferta de alquiler de la unidad habitacional de Capital Federal.



*Elaboración propia en base a datos obtenidos de ofertas web.*

***El alquiler promedio de un departamento de entre 41 y 60 m<sup>2</sup> es de \$17.500, \$500 más que el mes anterior.***

Este tipo de departamentos representa el 26% del total relevado y en su mayoría son departamentos de 2 ambientes.

***Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 26% del costo de alquiler.***

## Nota metodológica

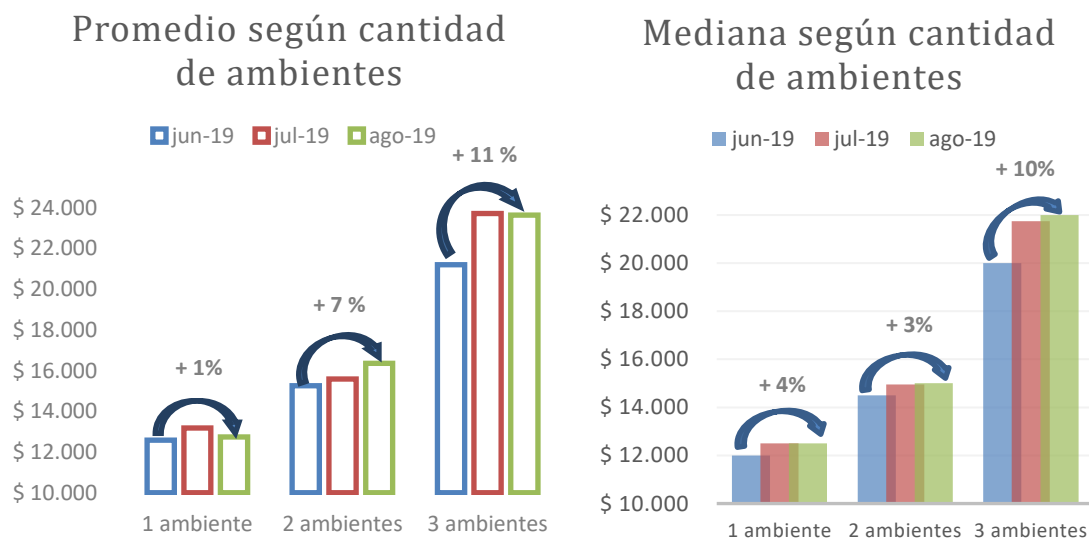
Los valores de ofertas de alquileres en Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO sobre más de 11.000 casos por mes.

Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

## Alquileres en CABA

### Según cantidad de ambientes

En el siguiente cuadro se puede observar la comparación mensual de costos promedio de ofertas de alquileres y las medianas de departamentos según la cantidad de ambientes que posee.



Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$12.741 en promedio. Este valor es 1% superior al de junio. En el último bimestre, la mediana de las ofertas de monoambientes aumentó un 4%, de \$12.000 a \$12.500.

Los \$ 11.528 de los jubilados que perciben la mínima no alcanza siquiera para pagar el alquiler de un monoambiente promedio.

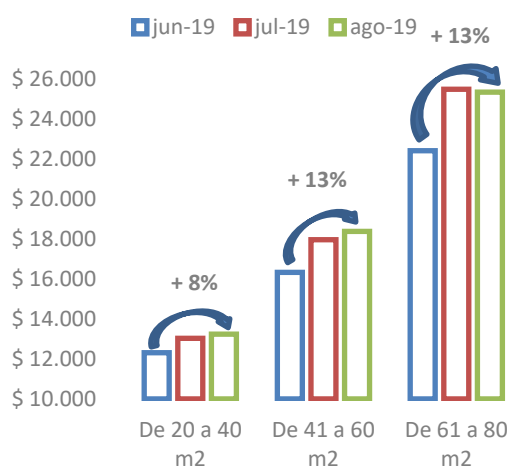
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe gastar en alquiler en promedio \$3.611 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$7.287 adicionales. Para pasar de uno de dos

dormitorios a uno de tres el costo se incrementa en \$10.397. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y deben mudarse para evitar vivir en condiciones de hacinamiento.

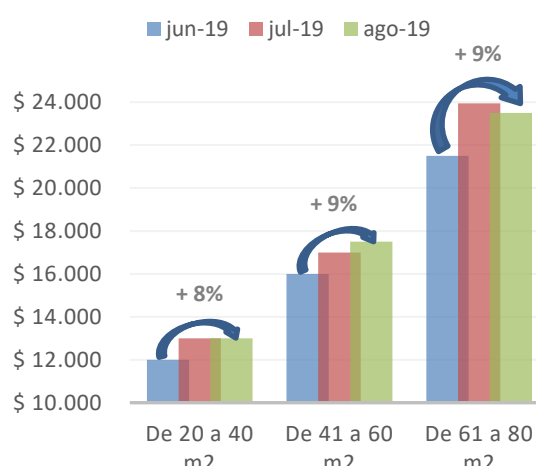
### Según superficie

En el siguiente cuadro se puede observar el costo promedio de alquiler departamentos y su mediana según su superficie total correspondientes al inicio del mes de agosto de 2019.

Promedio según tamaño



Mediana según tamaño



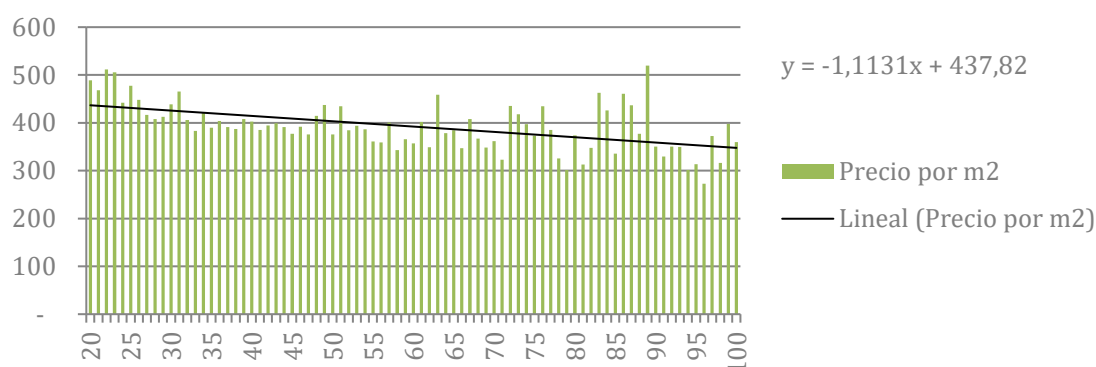
Los departamentos de entre 20 y 40 m<sup>2</sup> poseen un costo promedio de \$13.242. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m<sup>2</sup> poseen un costo promedio de \$25.350.

Esto nos muestra cómo, a medida que el departamento tiene una mayor superficie, su costo es más alto.

Sin embargo, al considerar el costo de alquiler por metro cuadrado la situación cambia. A mayor tamaño del inmueble menor costo por metro cuadrado.

Esto puede ser reflejado en el gráfico siguiente, el cual muestra la relación entre el tamaño de departamentos de entre 20 y 100 m<sup>2</sup> y su precio de alquiler por m<sup>2</sup>.

## Precio por m<sup>2</sup>



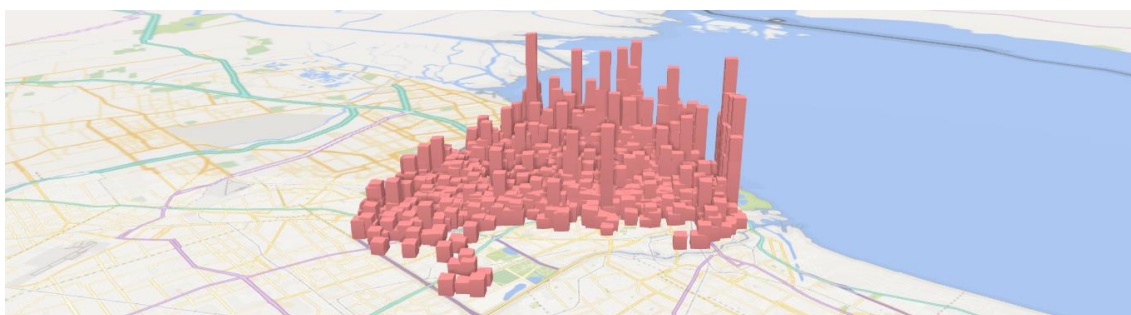
Podemos observar que por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye \$11,13.

Mientras que alquilar un departamento de 30 m<sup>2</sup> cuesta \$427 por m<sup>2</sup>, el alquiler de un departamento de 40m<sup>2</sup> es de \$416 por m<sup>2</sup>.

### Análisis geográfico

Tal como venimos señalando en informes previos, el entorno del inmueble es uno de los principales elementos de su valorización. Comprende la disponibilidad de vías de acceso, transporte, seguridad, infraestructura básica de servicios, espacios de recreación cercanos y centros comerciales, entre otros factores.

En el siguiente Mapa 3D de CABA, la altura de cada barra representa el precio del alquiler de una unidad habitacional.



*Elaboración propia en base a datos obtenidos de páginas web.*

Del mapa mencionado se observa que los mayores precios se concentran en la zona costera de la ciudad. En la zona comprendida entre Mataderos, Villa Lugano, Nueva Pompeya, Barracas las escasas ofertas que se encuentran presentan valores bajos en relación con el resto.

## ¿Cuánto encarecen las expensas el alquiler?

La siguiente Tabla expresa la relación existente entre el costo de las expensas y el del alquiler según la cantidad de ambientes de departamentos rosarinos.

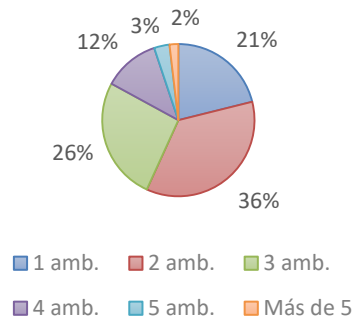
Cantidad de ambientes	Precio promedio	Expensas promedio	Expensas/Precio
1	13.308	3.285	25%
2	17.456	4.487	26%
3	26.351	6.920	26%

*Elaboración propia.*

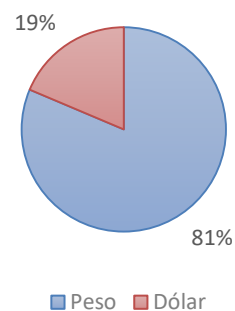
Las expensas encarecen en torno a un 26% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

## Otros datos

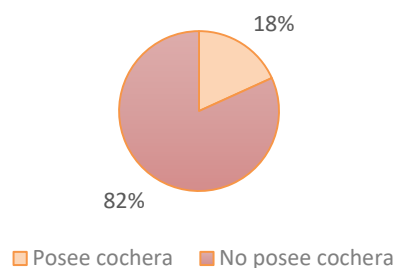
Cantidad de deptos. según N° de ambientes



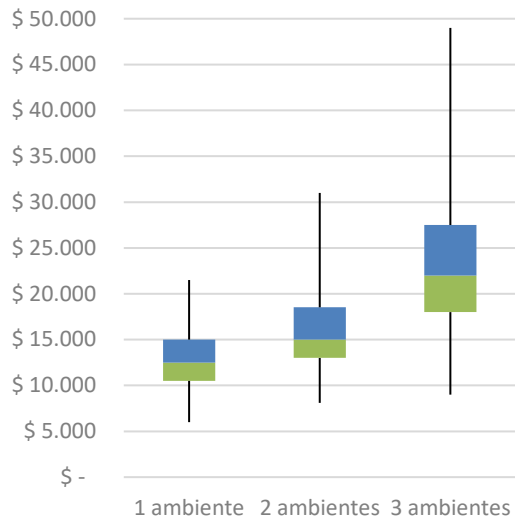
Moneda de ofertas



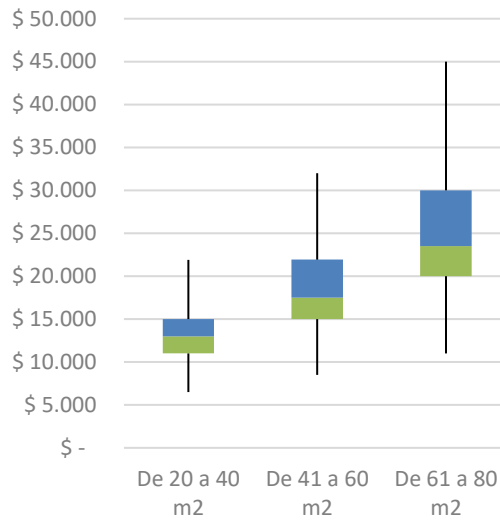
¿Posee cochera?



Precio de ofertas de departamentos de agosto según cantidad de ambientes



Precio de ofertas de departamentos de agosto según tamaño del departamnetno





# INFORME MENSUAL

**C.A.B.A.**

Nº3 | AGOSTO 2019

## Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional

### DIRECTOR

Andrés Asiaín

### Vice-DIRECTOR

Miguel Cichowski

### CONTENIDOS DEL INFORME

Gonzalo Brizuela

#### Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Angel Sabatini, Ariel Cunioli, Alejandro Demel, Carina Fernández, Cecilia Maloberti, Cristian Nieto, Christian Busto, Diego Martín, Diego Caviglia, Diego Urman, Eric Delgado, Ernesto Mattos, Estanislao Malic, Estefanía Manau, Federico Castelli, Gabriel Calvi, Javier Lewkowicz, Jorge Zappino, Juan Cruz Contreras, Juan José Nardi, Laura Di Bella, Leonardo Llorente, Lorena Paponet, Lorena Putero, Luciana Sañudo, Lucía Pereyra, Mahuén Gallo, María Laura Iribas, Mariela Molina, Martin Burgos, Maximiliano Uller, Nicolás Hernán Zeolla, Norberto Crovetto, Pablo García, Rodrigo López, Sabrina Iacobellis, Sebastián Demicheli, Valeria D'Angelo, Valeria Mutuberría, María Celina Calore, Daniela Longas, Candelaria Ruano.



Centro de Estudios Económicos y Sociales  
Scalabrini Ortiz