INFORME MENSUAL – AGOSTO 2020

# Precios de Alquileres en CABA

www.ceso.com.ar / infoceso@gmail.com

# INFORME **MENSUAL**|AGOSTO 2020

## Introducción

Si bien alquilar puede implicar problemas a la hora de obtener garantías, pagar las comisiones o las expensas, el costo del alquiler es la primer -y en muchos casos la mayor- barrera de ingreso.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los altos precios impiden a gran parte de la población alquilar siquiera un monoambiente medio, empujando a estos ciudadanos a zonas con infraestructura y servicios de menor calidad.

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

***La mediana de los monoambientes ofertados en de Capital Federal es de $ 19.000.***

La jubilación mínima de $16.864 no alcanza para pagar alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

***La mediana de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de $ 23.000 y de los de tres ambientes $ 35.000.***

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 bimestre julio-agosto versus el primer semestre del año***

Las fuertes subas que se dieron en julio fueron minimizadas en agosto, pero de todas maneras se sigue evidenciando una aceleración con respecto a las observadas durante el semestre anterior.

***En los últimos 6 meses, el costo de alquilar un monoambiente en Capital Federal aumentó 26,7%.***

En los departamentos de 2 ambientes la suba fue de 27,8% acumulado y de 40% en los de 3 ambientes.

***Aceleración de los aumentos mensuales.***

Los aumentos mensuales promedio durante el 2020 fueron de 3,9% en los monoambientes, 3,9% en los departamentos de un dormitorio y 4,8% para los de 3 ambientes.

***Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 22% 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 alrededor de 10.000 casos por mes.

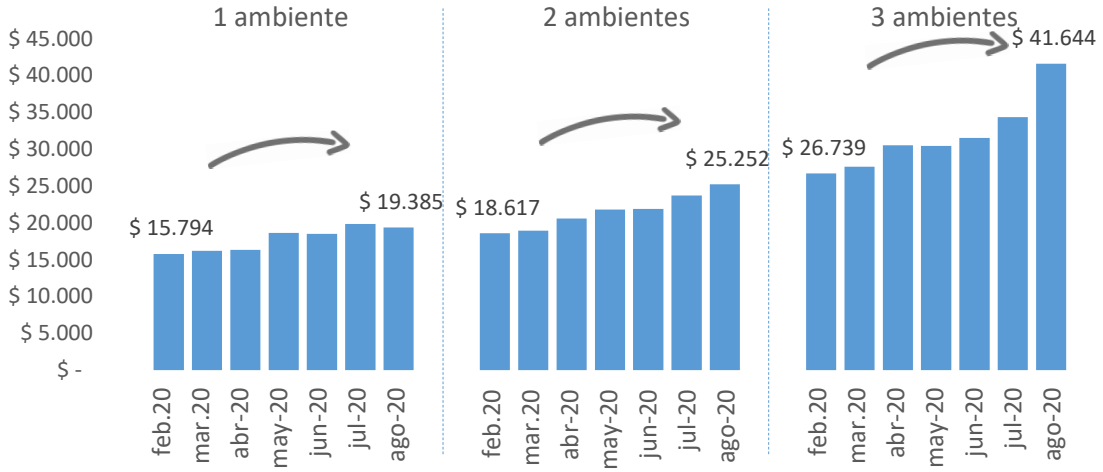
Si bien el precio del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos los valores de las ofertas en pesos como variable proxy del precio de alquiler.

# Alquileres en CABA

## Según cantidad de ambientes

En el siguiente gráfico puede observarse la evolución de valores promedio de ofertas de alquileres según la cantidad de ambientes que posee.

Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes




Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

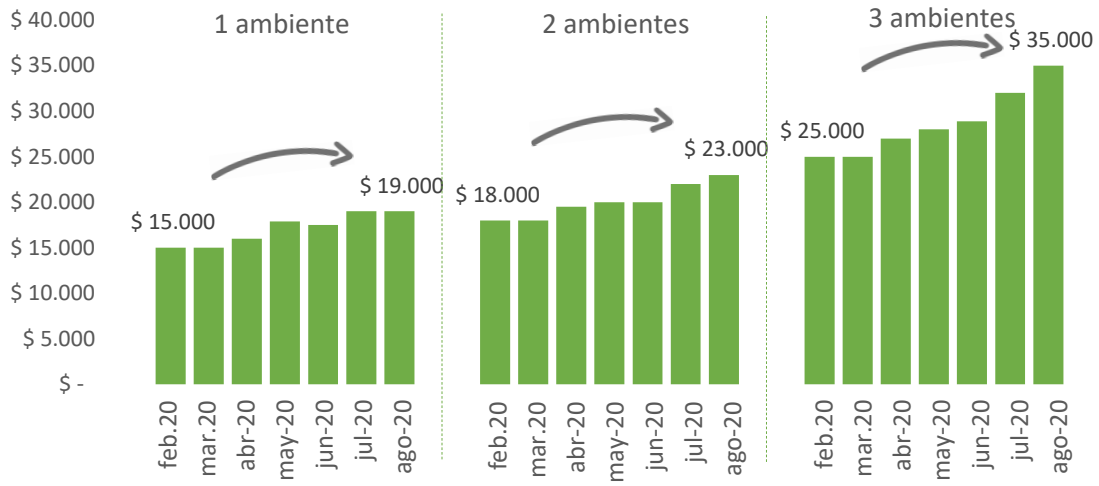
Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta $19.385 en promedio. Este valor muestra un aumento semestral acumulado del 22,7%.

El promedio de las ofertas de dos ambientes ha aumentado de $18.617 a $25.252 en 6 meses, un aumento acumulado de 35,6%.

Mientras que en febrero las unidades habitacionales de 2 dormitorios se encontraban a $26.739 en promedio, hoy se encuentran a $41.644 lo que equivale a un aumento acumulado de 55,7%.

Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe gastar en alquiler en promedio $5.867 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar $16.392 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y deben mudarse para evitar vivir en condiciones de hacinamiento.

Gráfico N° 2. Evolución de la mediana del precio según n° de ambientes




Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

La mediana - valor de posición central obtenido tras ordenar los datos según su precio- suele ser menor que el promedio. Esto sucede ya que, a medida que observamos departamentos más caros, su precio se incrementa exponencialmente.

La mediana de los precios de oferta de monoambientes ha crecido de $15.000 a $19.000 entre febrero y agosto, un 26,7% acumulado. La de los departamentos de 1 dormitorio ha aumentado de $18.000 a $23.000, 27,8% acumulado. Finalmente, la mediana de los departamentos de 2 dormitorios ha aumentado de $25.000 a $35.000, 40% acumulado.

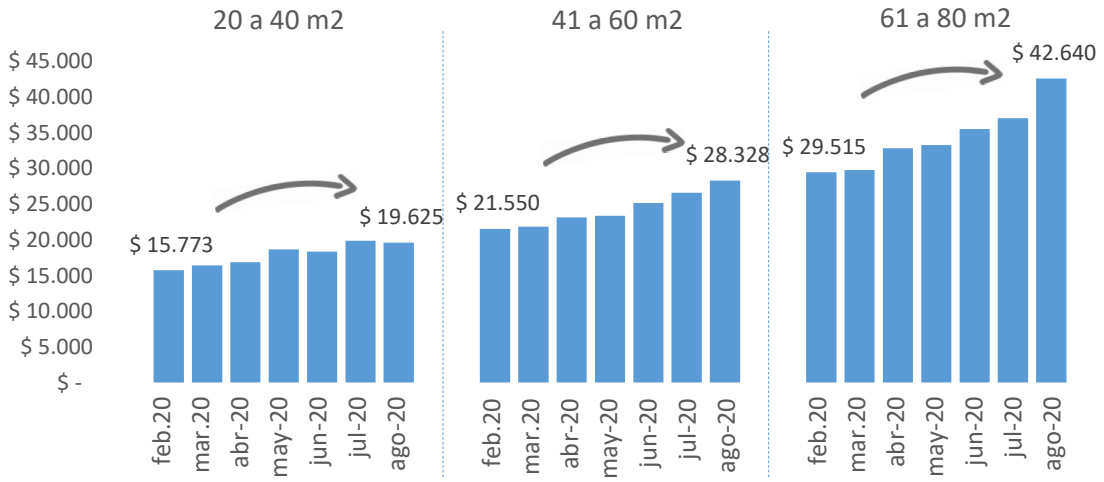
Los aumentos mensuales promedio durante el 2020 fueron de 3,9% en los monoambientes, 3,9% en los departamentos de un dormitorio y 4,8% para los de 3 ambientes.

La jubilación mínima de $16.864 no alcanza para pagar alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

## Según superficie

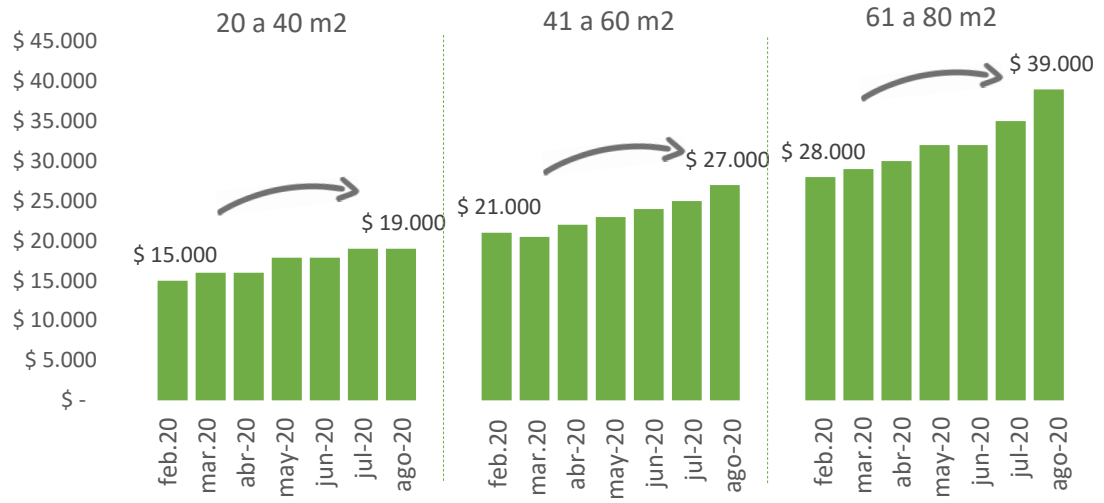
En el siguiente cuadro se puede observar el costo promedio de alquiler departamentos según su superficie total correspondientes a inicios del mes de agosto de 2020.

Gráfico N° 3. Evolución del precio promedio por m2




Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N° 4. Evolución de la mediana del precio por m2




Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

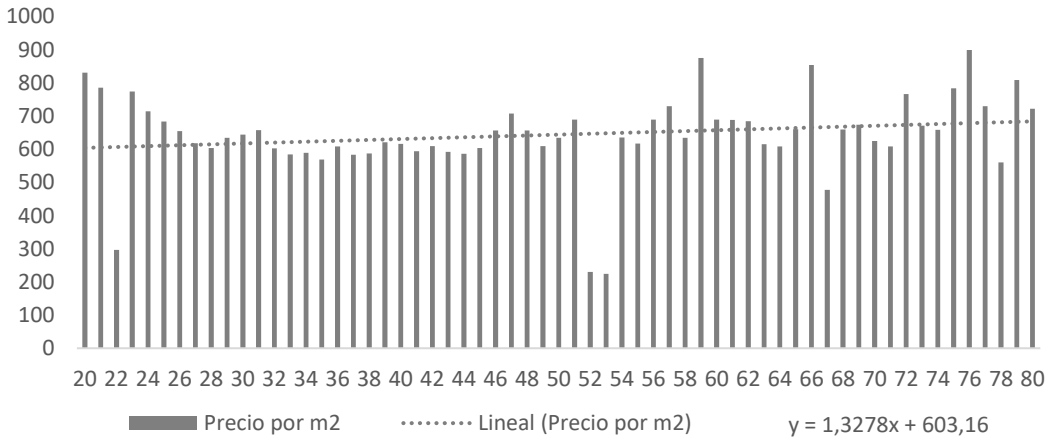
Los departamentos de entre 20 y 40 $m^2$ poseen un costo promedio de $19.625. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 $m^2$ poseen un costo promedio de $42.640.

Es decir que, existe una relación positiva entre precio y tamaño total por la que, a mayor superficie total, mayor el precio.

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 80 $m^2$ y su precio de alquiler por $m^2$.

Gráfico N°5. Evolución del precio por $m^2$



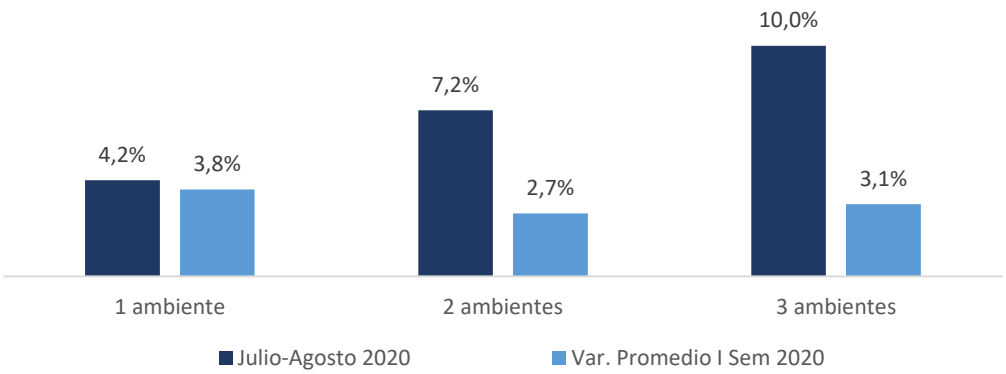

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye $13,78. Mientras que alquilar un departamento de 30 $m^2$ cuesta $644 por $m^2$, el alquiler de un departamento de 40$m^2$ es de $657,78 por $m^2$.

## Aceleración en los aumentos

En el siguiente cuadro se observa el aumento de precios del bimestre julio-agosto de 2020, comparado con el promedio geométrico de los aumentos producidos en el 1° semestre del año, según el número de ambientes de las unidades analizadas.

Gráfico N°6. Dinámica de precios




Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Las fuertes subas que se dieron en julio fueron minimizadas en agosto, pero de todas maneras se sigue evidenciando una aceleración con respecto a las observadas durante el semestre anterior.

## ¿Cuánto encarecen las expensas el alquiler?

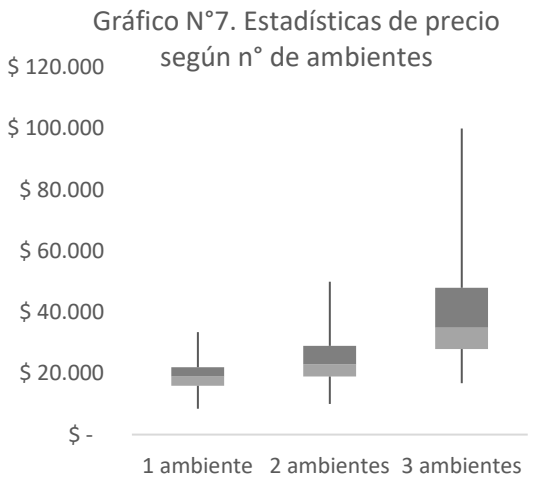
La siguiente Tabla expresa la relación existente entre el costo de las expensas y el del alquiler según la cantidad de ambientes[1].

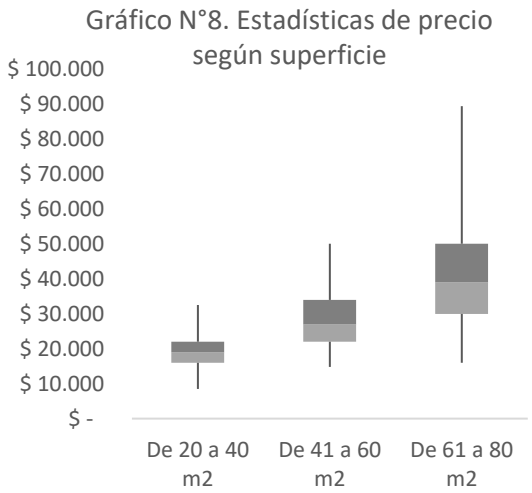
| Cantidad de ambientes | Expensas/Precio |
|---|---|
| **1** | 23% |
| **2** | 22% |
| **3** | 21% |

*Elaboración propia.*

Las expensas encarecen en promedio un 22% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

## Otros datos

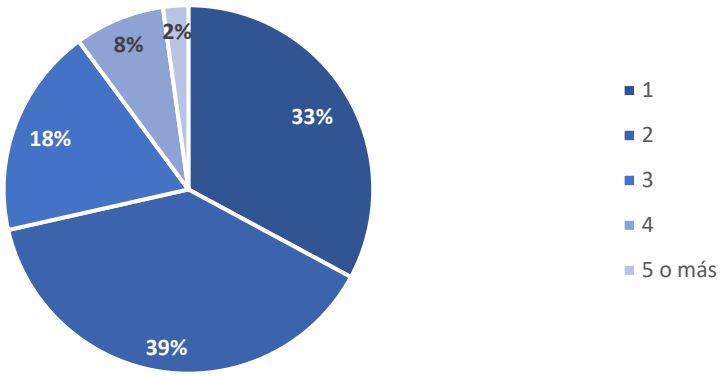



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

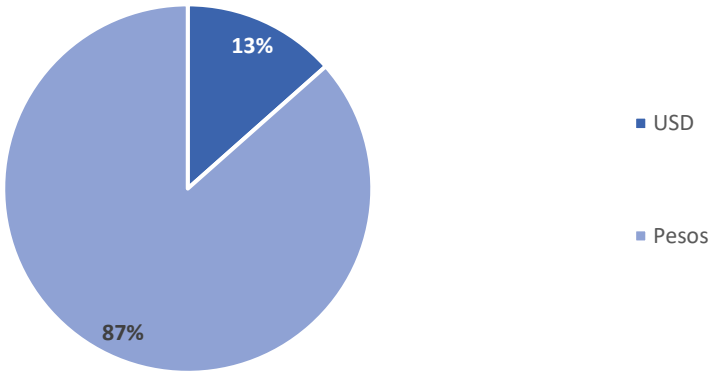
[1] La relación expensas/costo del alquiler para cada tipo de departamento es el cociente de la suma de todas las expensas y la suma de todos los alquileres, considerando sólo aquellos departamentos que poseen expensas.

Gráfico N°9. Departamentos ofertados en pesos según n° de ambientes



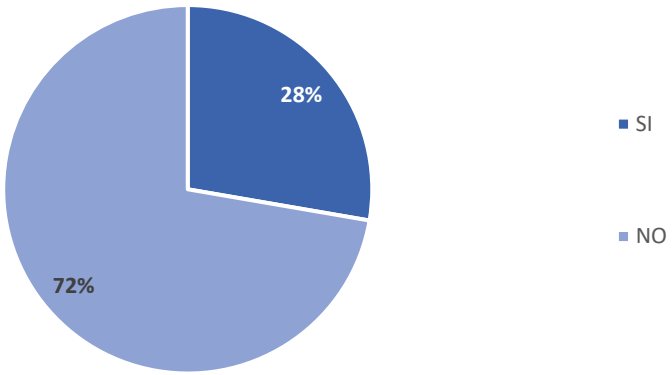

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°10. Departamentos ofertados según moneda




Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°11. Departamentos ofertados según si poseen o no cochera




Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

# SUSCRIPCIONES

RECIBÍ TODOS NUESTROS INFORMES COMPLETOS

ACTUALIZACIÓN MENSUAL DE LAS PRINCIPALES VARIABLES SOCIOECONÓMICAS - INFORMES ESPECIALES EXCLUSIVOS PARA SUSCRIPTORES Y SUSCRIPTORAS

## DÓLAR E INFLACIÓN EN LA CORONACRISIS

*¿SE PUEDE CONTINUAR EMITIENDO?*

INFORME MENSUAL - JUNIO 2020

## PRECIOS DE ALQUILERES EN CABA

WWW.CESO.COM.AR / INFOCESO@GMAIL.COM

ESCRIBINOS A:

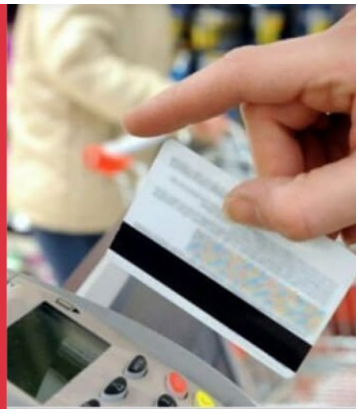
*INFOCESO@GMAIL.COM*

INFORME BIMESTRAL - FEBRERO 2020

## FINANCIAMIENTO DE LOS HOGARES

EVOLUCIÓN DE INDICADORES

WWW.CESO.COM.AR / INFOCESO@GMAIL.COM



**ECONOMÍA SOCIAL Y POPULAR**

REGULACIÓN PARA EL SECTOR

EN ESTE INFORME:

## AFIP: PRESENTACIÓN LIBRO IVA DIGITAL

RESOLUCIÓN 4597/2019

ceso incuba

# INFORME MENSUAL
# C.A.B.A.
N°6 | AGOSTO 2020


**Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional**

**DIRECTOR**
Andrés Asiaín
**Vice-DIRECTOR**
Miguel Cichowolski
**CONTENIDOS DEL INFORME**
Virginia Brunengo

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Andrés Vera, Augusto Prato, Cecilia Olivera, Cecilia Wilhelm, Cristian Andrés Nieto, Cristián Berardi, Eric Delgado, Estefanía Manau, Fabio Agueci, Fabio Carboni, Facundo Pesce, Federico Castelli, Felipe Etcheverry, Gaspar Herrero, Laura Sformo, Lisandro Mondino, Lorena Putero, Mahuén Gallo, María Alejandra Martínez Fernández, María Belén Basile, María Celina Calore, María Laura Iribas, Maximiliano Uller, Miriam Juaiek, , Nicolás Gutman, Nicolás Pertierra, Nicolás Zeolla, Rodrigo López, Tomás Castagnino, Virginia Brunengo, Yamila Steg


ceso
Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz