
INFORME MENSUAL - NOVIEMBRE 2019

Precios de Alquileres en CABA



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

INFORME MENSUAL | NOVIEMBRE 2019

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 \$ 14.000.

La jubilación mínima de \$ 14.068 apenas alcanza para pagar alquiler de un monoambiente, no así para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

La mediana de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 16.000 y de los de tres ambientes \$ 23.000.

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).

En los meses de octubre y noviembre, el aumento en el precio de ofertas de alquileres fue menor que en los meses anteriores.

En un contexto de crisis económica, la menor demanda de inmuebles puede estar afectando la capacidad de los oferentes de aumentar precios.

En el último cuatrimestre, el costo de alquilar un monoambiente en Capital Federal aumentó 14%.

La mediana de las ofertas analizadas presentó un aumento de 10% en los de dos ambientes y 17% en los de 1 ambiente.

El alquiler medio de un departamento de entre 41 y 60 m² es de \$18.000.

Si bien este segmento en cuatro meses aumentó 13% acumulado, durante el último bimestre no se produjeron aumentos. Este tipo de departamentos representa un cuarto de las unidades relevadas y está compuesto mayormente por departamentos de 2 ambientes.

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 25% del costo de alquiler.

Nota metodológica

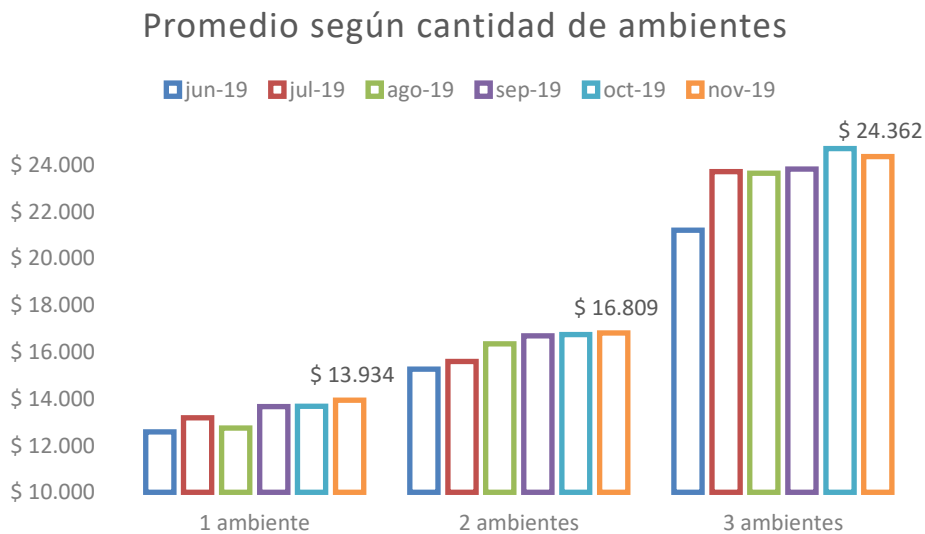
Los valores de ofertas de alquileres en Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO sobre más de 11.000 casos por mes.

Si bien el 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.



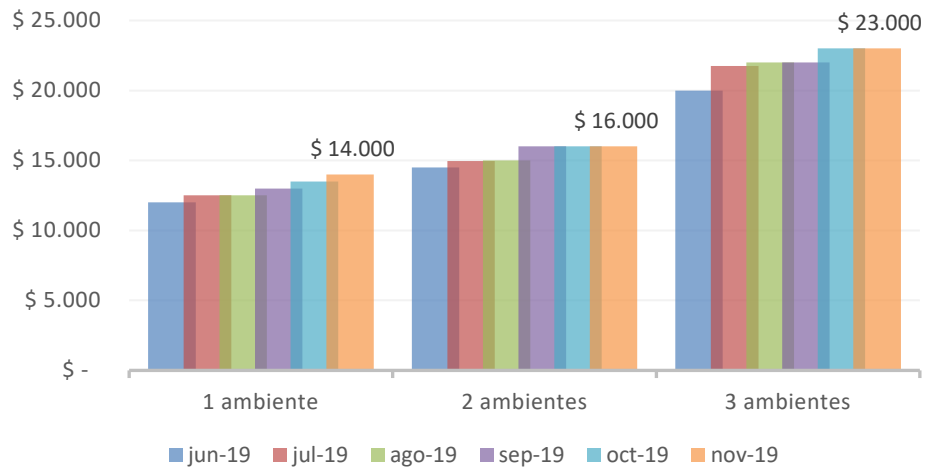
Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$13.934 en promedio. Este valor es 2% superior al del mes anterior.

El promedio de las ofertas de dos ambientes ha aumentado de \$15.262 a \$16.809 en 4 meses, un aumento acumulado de 10%.

Mientras que en junio las unidades habitacionales de 2 dormitorios se encontraban a \$21.206 en promedio, hoy se encuentran a \$24.362, lo que equivale a un aumento acumulado de 15%.

Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe gastar en alquiler en promedio \$2.875 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$7.553 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.

Mediana según cantidad de ambientes



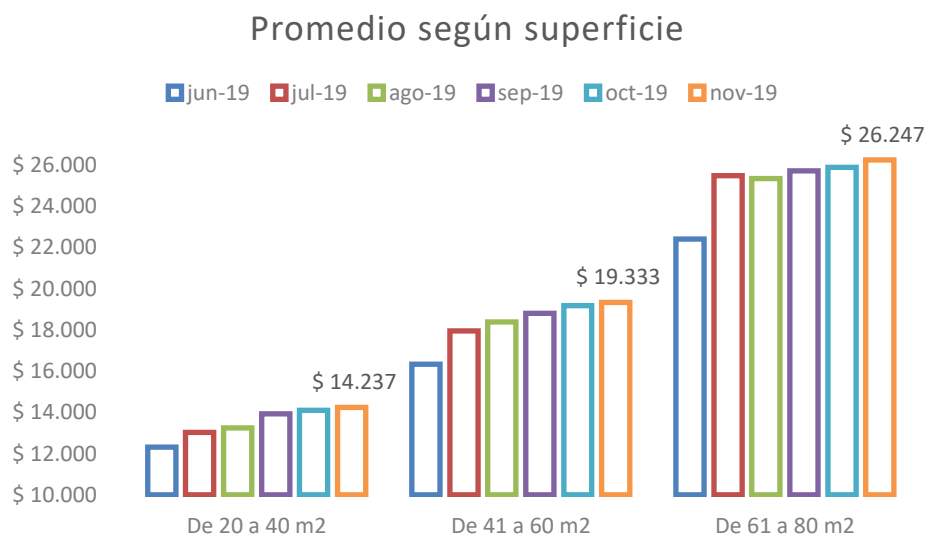
La mediana - valor de posición central obtenido tras ordenar los datos según su precio- suele ser menor que el promedio. Esto sucede ya que, a medida que observamos departamentos más caros, su precio se incrementa exponencialmente.

La mediana de los precios de oferta de monoambientes ha crecido de \$12.000 a \$14.000 entre junio y noviembre, un 17% acumulado. La de los departamentos de 1 dormitorio ha aumentado de \$14.500 a \$16.000, 10% acumulado. Finalmente, la mediana de los departamentos de 2 dormitorios ha aumentado de \$20.000 a \$23.000, 15% acumulado.

La jubilación mínima de \$ 14.068 apenas alcanza para pagar alquiler de un monoambiente medio, no así 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 noviembre de 2019.

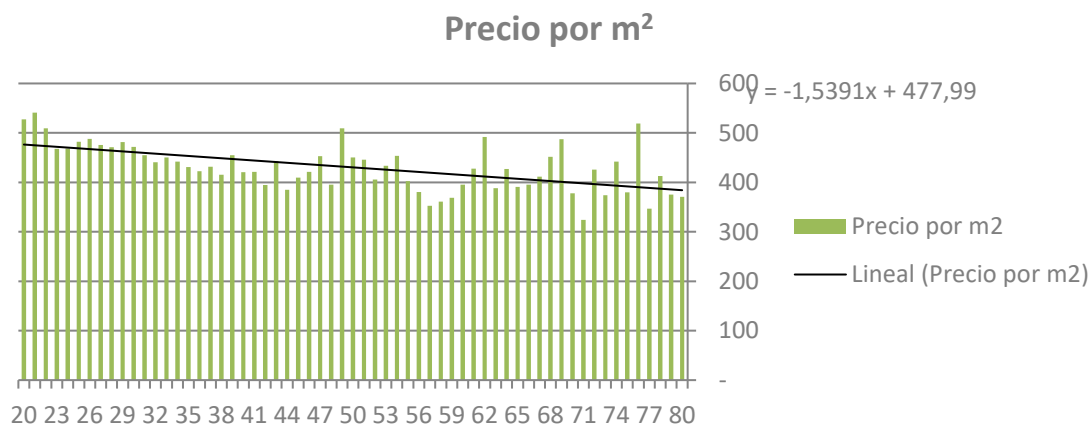


Los departamentos de entre 20 y 40 m² poseen un costo promedio de \$14.237. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m² poseen un costo promedio de \$26.247.

Tal como sostuvimos en los informes anteriores, 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 80 m² y su precio de alquiler por m².

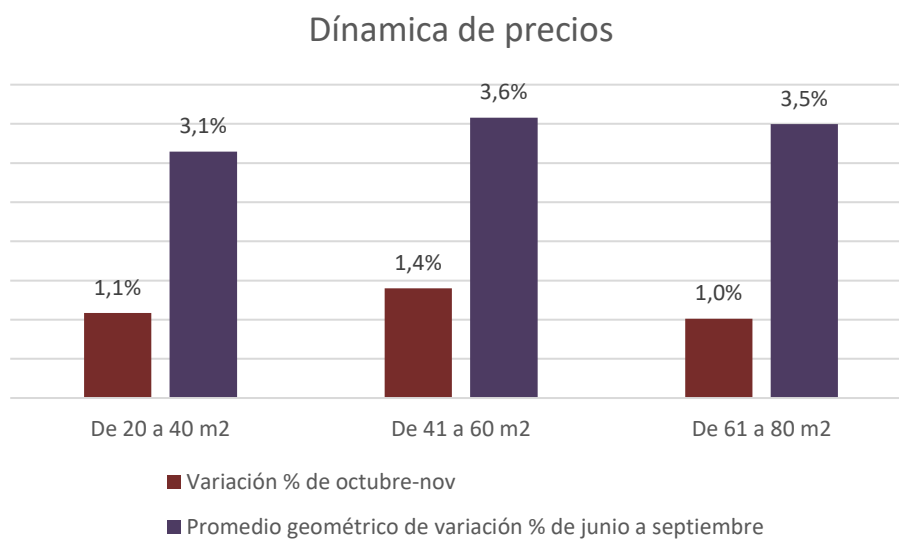


Podemos observar que por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye \$15,39.

Mientras que alquilar un departamento de 30 m² cuesta \$462 por m², el alquiler de un departamento de 40m² es de \$447 por m².

Desaceleración en los aumentos de octubre y noviembre

En el siguiente cuadro se observa el aumento de precios de octubre comparado con el promedio geométrico de los aumentos producidos en el último semestre según el tamaño de las unidades analizadas.



Del mismo se desprende que durante octubre y noviembre los precios aumentaron menos que en el trimestre anterior. Mientras que, entre julio y septiembre, el precio promedio de los alquileres crecía más 3%, en octubre y noviembre aumentaron 1%.

La menor demanda de inmuebles podría estar afectando la capacidad de los oferentes de aumentar precios.

¿Cuánto encarecen las expensas el alquiler?

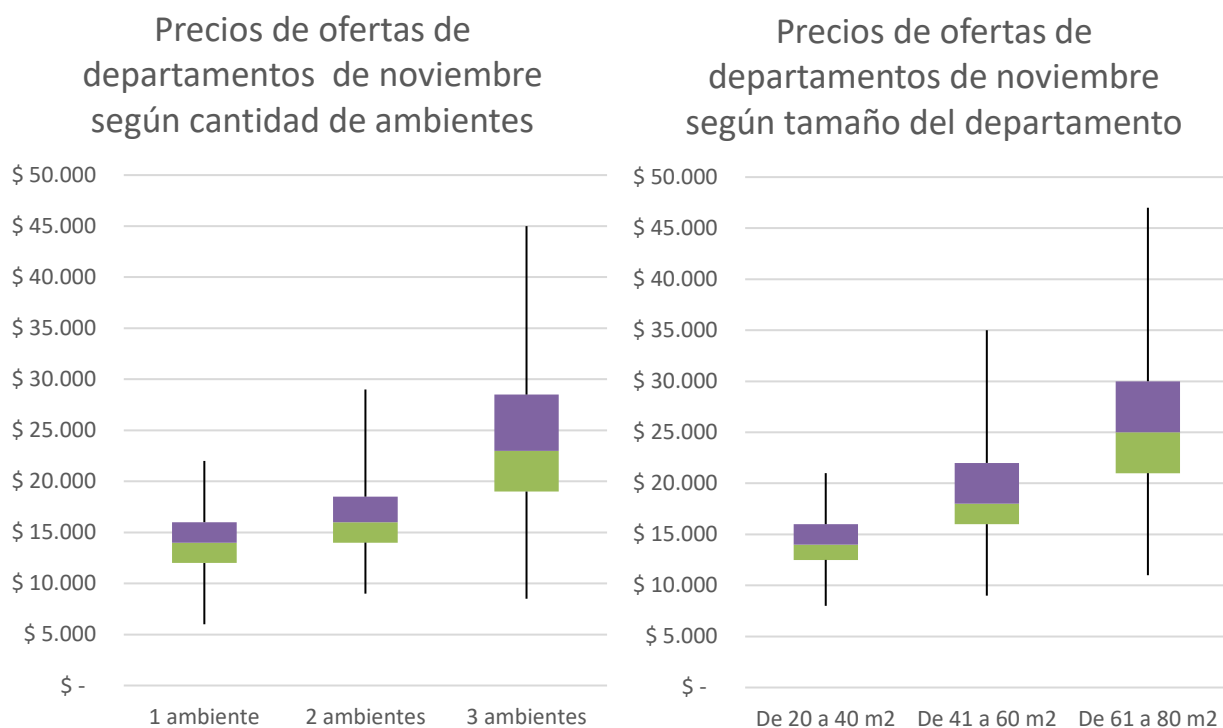
La siguiente Tabla expresa la relación existente entre el costo de las expensas y el del alquiler según la cantidad de ambientes de departamentos rosarinos¹.

Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	25%
2	25%
3	25%

Elaboración propia.

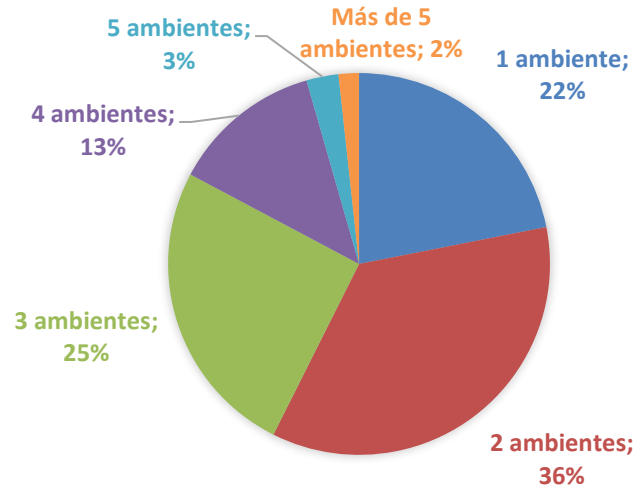
Las expensas 25% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

Otros datos

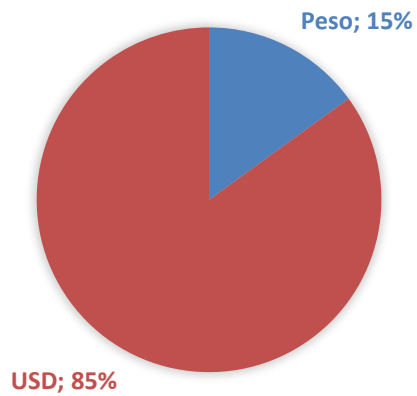


¹ La relación expensas/costo del alquiler para cada tipo de departamento es el cociente de la suma de todas las expensas y la suma de todos los alquileres, considerando sólo aquellos departamentos que poseen expensas.

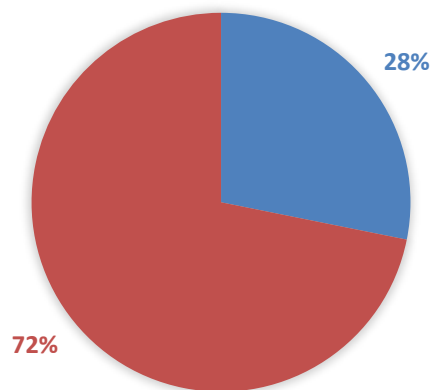
CANTIDAD DE DEPARTAMENTOS SEGÚN N° DE AMBIENTES



Moneda de oferta



¿POSEE COCHERA?



INFORME MENSUAL

C.A.B.A.

N°6 | **NOVIEMBRE 2019**

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional

DIRECTOR

Andrés Asiain

Vice-DIRECTOR

Miguel Cichowolski

CONTENIDOS DEL INFORME

Gonzalo Brizuela

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Anahí Rampinini, Cecilia Olivera, Cecilia Wilhelm, Diego Caviglia, Eric Delgado, Ernesto Mattos, Estanislao Malic, Estefanía Manau, Facundo Pesce, Federico Castelli, Gonzalo Brizuela, Lorena Putero, Mahuén Gallo, María Laura Iribas, Mariela Molina, Martín Burgos, Maximiliano Uller, Nicolás Hernán Zeolla, Rodrigo López, Nicolás Pertierra, Guillermo Hang, Lisandro Mondino, Nicolás Hechenleitner, Julián Ruiz, Laura Sformo, Cristian Andrés Nieto, María Celina Calore, María Belén Basile, Cristián Berardi, Mateo Bork, Gonzalo Brizuela, Virginia Brunengo, Sol González de Cap, María Alejandra Martínez Fernández, Augusto Prato, Fabio Agueci, Tomas Castagnino, Facundo Leguizamon.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz