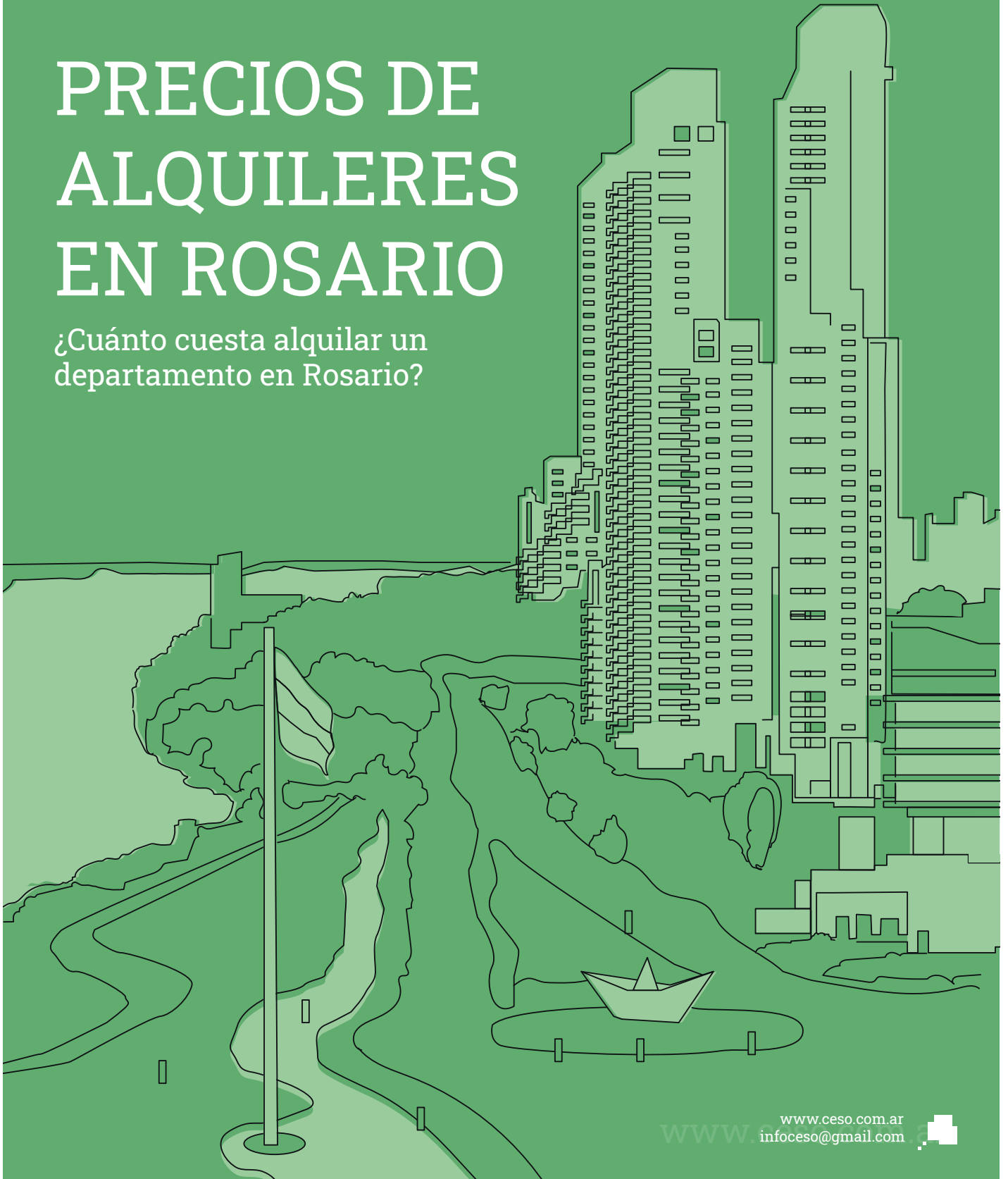


INFORME MENSUAL - DICIEMBRE 2023 - SUSCRIPTORES

# PRECIOS DE ALQUILERES EN ROSARIO

¿Cuánto cuesta alquilar un departamento en Rosario?



**INFORME REGIONAL  
SANTA FE**

**INFORME MENSUAL | DICIEMBRE 2023**

**Introducción**

El presente informe es elaborado mensualmente, con el objetivo de relevar los precios de oferta de alquileres en la ciudad de Rosario.

El impacto en el precio del tamaño del inmueble, la cantidad de ambientes y las expensas sobre el costo de alquilar son algunos de los temas abordados.

Consideramos oportuna la difusión de esta información, ya que el precio de alquiler es uno de los factores de mayor conflictividad a la hora de renovar un contrato de alquiler y la falta de un indicador local sobre su evolución dificulta la búsqueda de consensos a la hora de pactar nuevas condiciones contractuales.

---

## Precios de Alquileres en Rosario

### Destacados Prensa

---

*Durante 2023 el mercado inmobiliario estuvo fuertemente caracterizado por una gran incertidumbre producto de la aceleración inflacionaria, el tratamiento (y posterior promulgación) de la nueva ley de alquileres y los saltos en los dólares tanto oficiales como paralelos.*

*Sin embargo, puntualmente para el caso de Rosario, se produjo una desaceleración de los aumentos en relación a la inflación. Mientras que la variación promedio de precios de ofertas de alquileres fue de 89,4% en diciembre de 2021 y de 106,6% en diciembre de 2022, versus una inflación de 50,9% y 94,8% respectivamente, en diciembre de 2023 la variación es de 164,4%, con una inflación proyectada para diciembre cercana al 200%. La particularidad de este año puede estar explicada por justamente los sobreajustes que tuvieron lugar durante los 2 anteriores.*

*Hacia adelante, en términos de derecho a la vivienda, se espera que los problemas macroeconómicos acrecenten aún más esta problemática, ya que la caída proyectada del producto, y consecuentemente del poder adquisitivo, aumentará las barreras para ingresar en un nuevo alquiler. A ello se suma la incertidumbre sobre los precios futuros de las tarifas y la desregulación de los precios de los combustibles, que también afectan negativamente el costo de vida de la población.*

---

La mediana de los precios de **monoambientes** es de **\$100.000**, la de los departamentos de **dos ambientes** es de **\$140.000** y la de **tres ambientes** **\$190.000**. Los aumentos interanuales fueron de 138,1%, 162,9% y 192,3% respectivamente.

Los/as **jubilados/as** que tienen un ingreso de \$175.713 (\$105.713 del haber mínimo + 55.000 del bono + 15.000 para los que tienen PAMI) **deben gastar el 56,9%** del mismo en el alquiler de un departamento monoambiente medio, sin incluir expensas ni servicios. Por su parte **los/as trabajadores/as** que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$156.000) destinan el **64,1%** de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

El **Índice para Contratos de Locación**, que regula la actualización de los alquileres dentro de un contrato ya vigente, muestra un incremento interanual de **128,3%** al primer día hábil de diciembre.

**Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 9,8% del costo de alquiler.**

### Nota metodológica

Los valores de ofertas de alquileres en Rosario correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO sobre alrededor de 500 casos por mes.

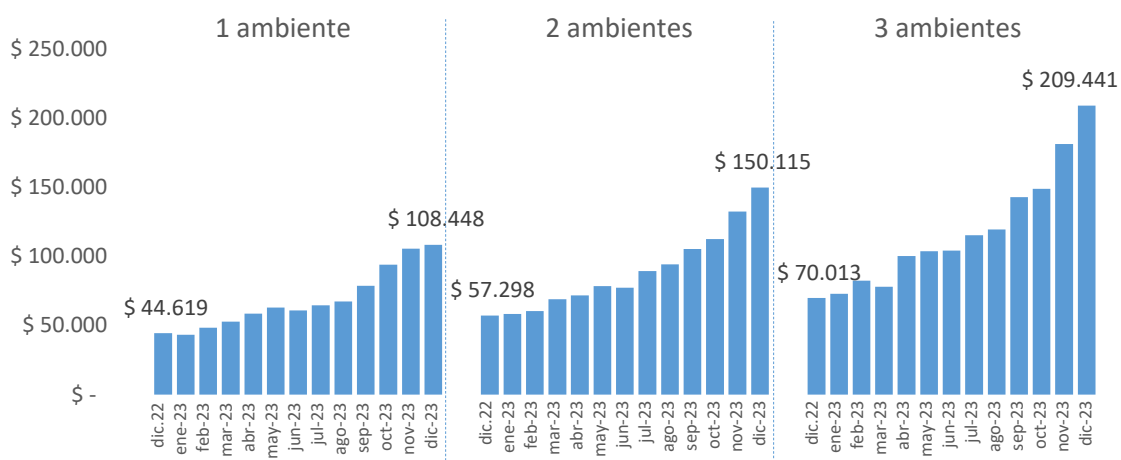
Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

## Precio de Alquileres en Rosario

### 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.

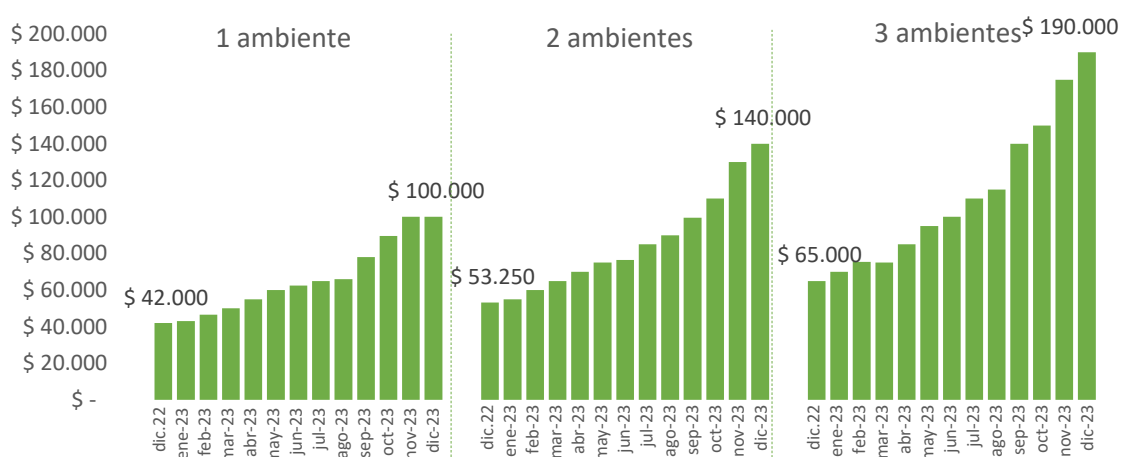
Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

En los últimos 12 meses, alquilar un departamento *promedio* de 1 ambiente se ha encarecido en un 143,1%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 162,0% y los de 3 ambientes un 199,1%.

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

En el Gráfico N°2 se observa la evolución de la mediana de las ofertas de departamentos según cantidad de ambientes que posean. Si se ordenan todos los datos, de menor a mayor, la *mediana* es el valor que ocupa la posición central.

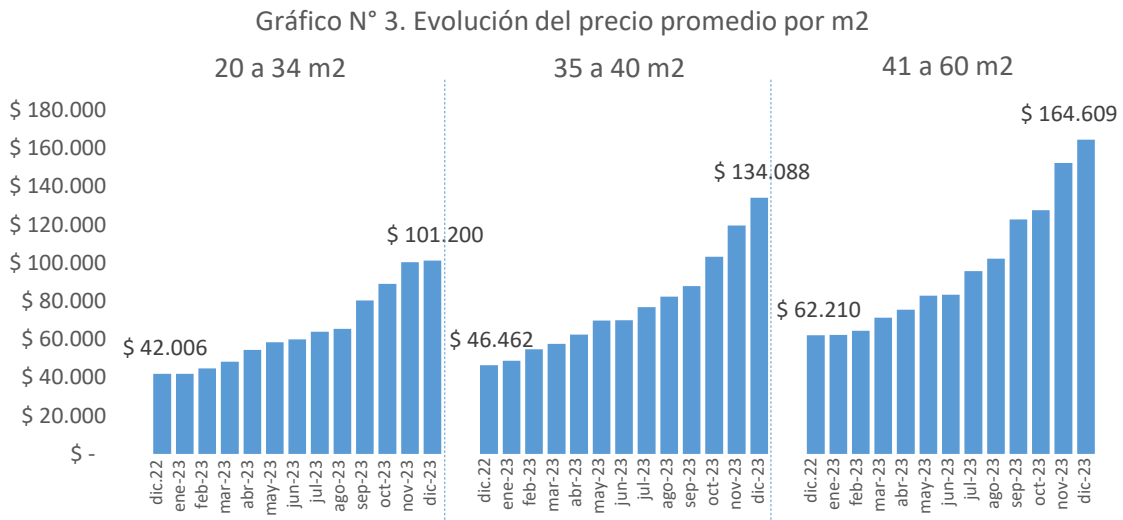
La mediana de los precios de monoambientes es de \$100.000, la de los departamentos de dos ambientes es de \$140.000 y la de tres ambientes \$190.000. Los aumentos interanuales fueron de 138,1%, 162,9% y 192,3% respectivamente.

Los/as jubilados/as que tienen un ingreso de \$175.713 (\$105.713 del haber mínimo + 55.000 del bono + 15.000 para los que tienen PAMI) deben gastar el 56,9% del mismo en el alquiler de un departamento monoambiente medio, sin incluir expensas ni servicios. Por su parte los/as trabajadores/as que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$156.000) destinan el 64,1% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

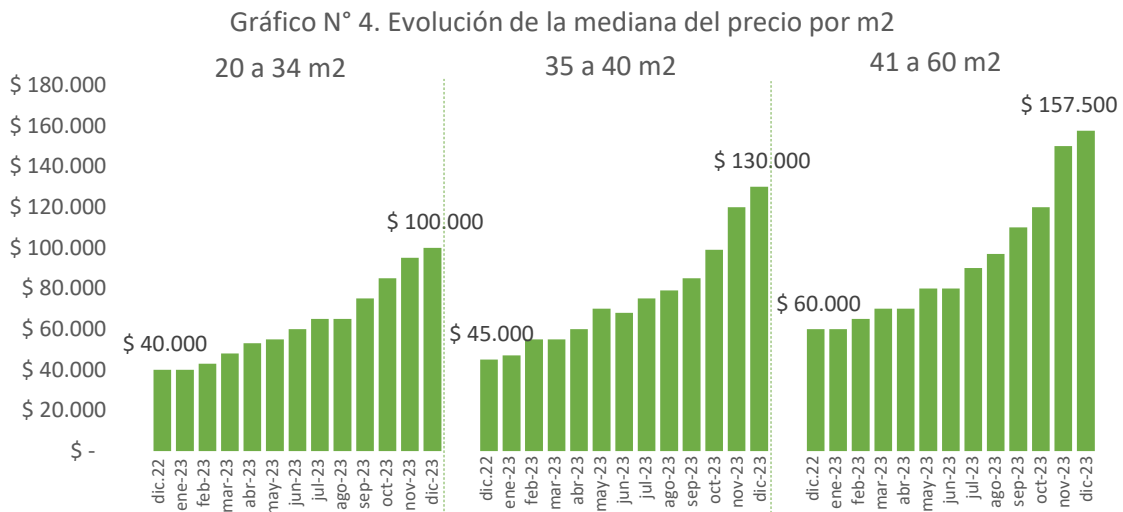
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de dos ambientes debe pagar en alquiler \$40.000 más por mes. Luego, para mudarse a uno de tres ambientes deberá pagar \$50.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y deben mudarse para evitar vivir en condiciones de hacinamiento.

## 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 diciembre de 2023.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

La mediana de los departamentos de entre 20 y 34 m<sup>2</sup> es de \$100.000. Para los de 35 a 40 m2 el valor asciende a \$130.000 y para aquellos de entre 41 y 60 m2 es de \$157.500.

## ¿Cuánto encarecen las expensas el alquiler?

La siguiente tabla expresa la relación entre el costo de las expensas y el del alquiler según la cantidad de ambientes que posee el departamento.

Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	10,4%
2	8,9%
3	10,2%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

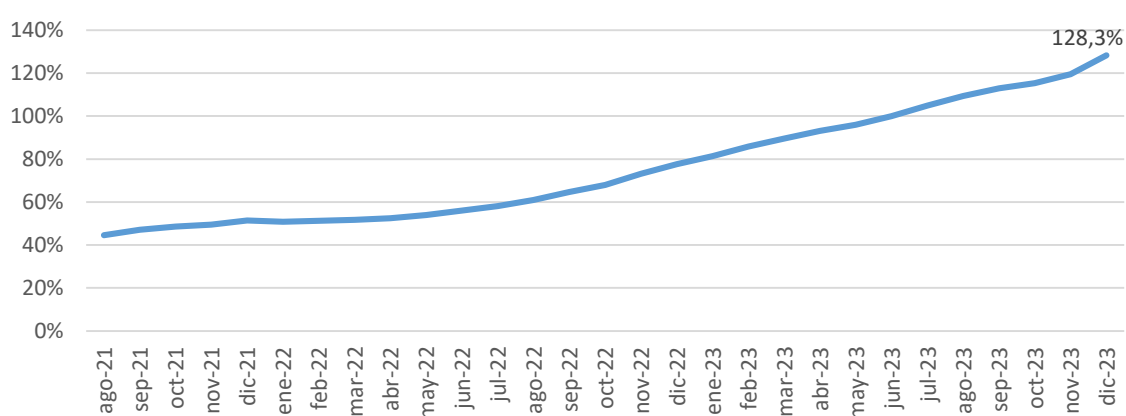
Las expensas encarecen alrededor de un 9,8% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

## El Índice para Contratos de Locación

La última modificación de la Ley de Alquileres se promulgó el 30 de junio del 2020 y entró en vigencia a partir del 1 de julio de 2020. Una de los cambios más importantes que se introdujo es que los ajustes en los precios deberían realizarse de manera anual y en base al Índice para Contratos de Locación que publica diariamente el BCRA<sup>1</sup>.

La variación interanual al primer día hábil de diciembre es de 128,3%. En el gráfico 5 se puede observar cómo fue variando a lo largo de los meses.

Gráfico N°5. Variación interanual del Índice para Contratos de Locación (ICL)



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

<sup>1</sup> El mismo resulta del 50% de la variación mensual del IPC y el 50% de la variación mensual del RIPTE.

En ese mismo período, el dólar oficial subió 116,1% y el último dato de inflación, correspondiente al mes de noviembre, muestra un incremento interanual de 160,9% en los precios según el IPC INDEC.

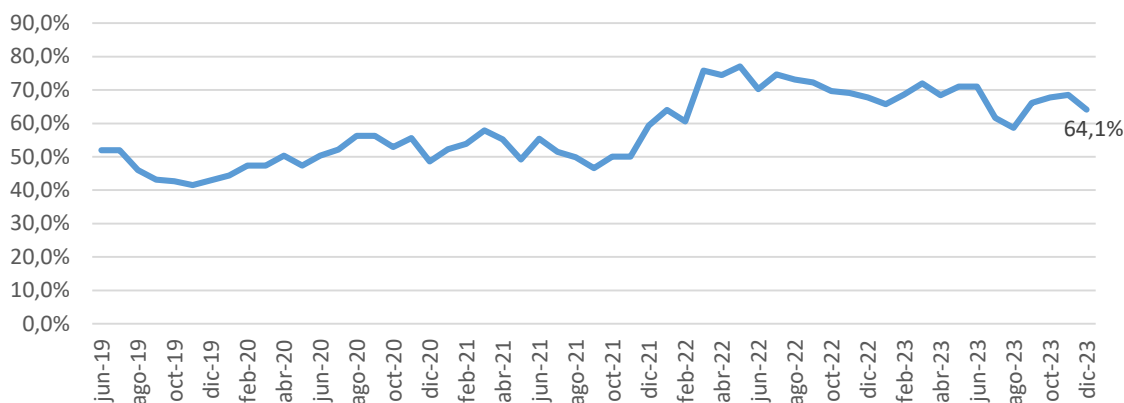
### **Evolución del salario con respecto a los precios de oferta de alquileres**

Para analizar la evolución del salario con respecto a los alquileres, se estimó la razón entre la Mediana del precio de oferta de un monoambiente y el Salario Mínimo Vital y Móvil.

El gráfico a continuación permite observar que esta relación se mantuvo en torno al 50% hasta diciembre de 2021, subió casi 20 puntos a partir de 2022 y se ubica en 64,1% en diciembre de 2023.

Este valor no tiene en cuenta el valor de las expensas, que para el caso de los monoambientes representa en promedio 10,4% del precio de oferta de los mismos, ni otros gastos asociados a la vivienda, como los impuestos, seguros y servicios.

Gráfico N°6. Evolución de la relación mediana del precio de oferta de un monoambiente/SMVyM

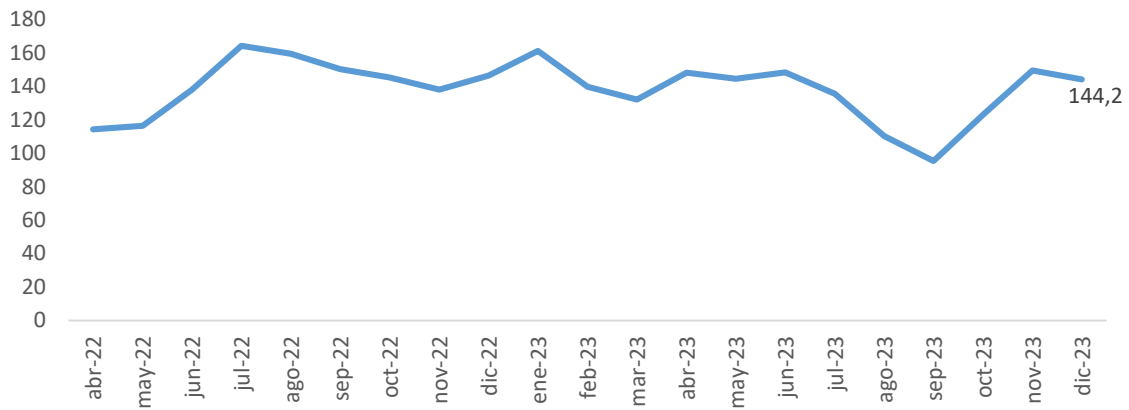


Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



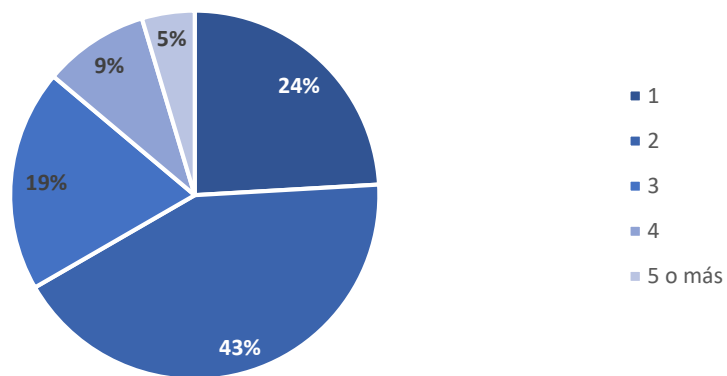
## Otros datos

Gráfico N°7. Índice de cantidad de departamentos ofertados  
(nov-19=100)



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°8. Departamentos ofertados según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

---

## INFORME MENSUAL - DICIEMBRE 2023

### Precios de alquileres en Rosario.

Coordinación: **María Celina Calore**  
Contenidos técnicos del informe: **Virginia Brunengo**  
[cesosantafe@gmail.com](mailto:cesosantafe@gmail.com)

---

#### SUSCRIBITE A NUESTROS INFORMES MENSUALES / BIMESTRALES

- \* Economía Política
- \* Precios en la Economía Social, Solidaria y Popular
- \* Precios de Alquileres en CABA, Rosario y la Comarca Viedma - Carmen de Patagones
- \* Inflación en supermercados de Santa Fé, CABA y la Comarca Viedma - Carmen de Patagones
- \* Economía ambiental

[Suscribirse ahora](#) ▶

---

#### CONOCÉ NUESTROS MONITORES:

Seguimiento y actualización:

- \* Precios
- \* Alquileres
- \* Ejecución presupuestaria

[Ir a Monitores](#) [ceso.com.ar](http://ceso.com.ar) ▶

# ceso.

Centro de Estudios Económicos y Sociales  
Scalabrini Ortiz

**Director: Andrés Asiain**

Colaboran con el CESO: Agustín Crivelli, Agustín Romero, Alejo Muratti, Augusto Prato, Cecilia Olivera, Cecilia Wilhelm, Cristian Andrés Nieto, Eric Delgado, Estefanía Manau, Fabio Agueci, Fabio Carboni, Federico Castelli, Felipe Etcheverry, Gaspar Herrero, Lisandro Mondino, Lorena Putero, Mahuén Gallo, María Alejandra Martínez Fernández, María Belén Basile, María Celina Calore, Maximiliano Uller, Miriam Juaiek, Nicolás Gutman, Nicolás Pertierra, Nicolás Zeolla, Rodrigo López, Tomás Castagnino, Tomás Mariani Pavlin, Virginia Brunengo, Miguel Cichowolski, Yamila Steg, Laura Iribas, Alejandra Caffaratti y Martín Carnuccio.