

---

INFORME MENSUAL - SANTA FE - MAYO 2019

# Precio de Alquileres en Rosario



¿CUANTO CUESTA ALQUILAR UN  
DEPARTAMENTO EN ROSARIO?



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

---

**INFORME REGIONAL  
SANTA FE**

**INFORME MENSUAL | MAYO 2019**

**Síntesis**

En medio del persistente proceso inflacionario que atraviesa nuestro país, la falta de un indicador local sobre la evolución de los precios de alquiler de departamentos en Rosario se suma como problemática para los inquilinos, que no cuentan con referencias a la hora de tener que pactar o renovar un contrato de alquiler.

La tercera encuesta realizada por la Federación de Inquilinos Nacional muestra que los inquilinos destinan en promedio el 41% de sus ingresos en el pago de alquiler. Por ese motivo, la evolución del valor de los alquileres posee una relevancia central para la vida de estas personas.

Por tales motivos, en este informe que se publicará de manera mensual, analizaremos la evolución del precio de los alquileres en la ciudad de Rosario y abordaremos problemáticas específicas de los inquilinos, principalmente la evolución del precio de los alquileres. En esta publicación, además, analizaremos las diferencias que el presidente Mauricio Macri quiere introducir a la Ley de Alquileres que anunció en octubre de 2018 y que no fue aprobada.

## Alquileres en Rosario

### Destacados Prensa

El alquiler promedio de un departamento en Rosario de entre 41 y 60 m<sup>2</sup> es de \$9.214. Esto representa un aumento de 6,94% acumulado desde febrero cuando costaba en promedio \$8.616.

Los departamentos más chicos son los que más se han encarecido. Aquellos que miden entre 20 y 34m<sup>2</sup> se incrementaron un 10% al pasar de \$5.826 a \$6.395 entre febrero y mayo de 2019.

El alquiler de un departamento con una habitación en la Ciudad de Rosario cuesta \$ 8.202 en promedio.

*Los mayores precios se concentran en la zona comprendida entre Pellegrini, Francia y la costa.*

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



### **Proyecto de nueva Ley de Alquileres:**

En octubre de 2018 el Presidente anunció el impulso de un proyecto de ley que implicaba mejoras para los inquilinos. Este proyecto no fue aprobado y, en los últimos días, ha trascendido<sup>1</sup> que el gobierno busca reimpulsarlo con cambios consensuados con las inmobiliarias que implican **retrocesos respecto del proyecto anterior**. Estos cambios representan regresiones con respecto a la propuesta de actualización del precio del alquiler, la extensión del contrato y el incentivo a inscribir los alquileres en el Registro de la Propiedad Inmueble.

---

<sup>1</sup> Fuentes: <https://www.iprofesional.com/economia/291223-gasto-provincias-impuesto-Nuevo-proyecto-de-ley-de-alquileres-permitiran-indexar-contratos>  
[https://tn.com.ar/economia/la-nueva-ley-de-alquileres-del-gobierno-que-dice-sobre-comisiones-desalajos-y-ajuste-de-precios\\_956902](https://tn.com.ar/economia/la-nueva-ley-de-alquileres-del-gobierno-que-dice-sobre-comisiones-desalajos-y-ajuste-de-precios_956902)

### Nota metodológica

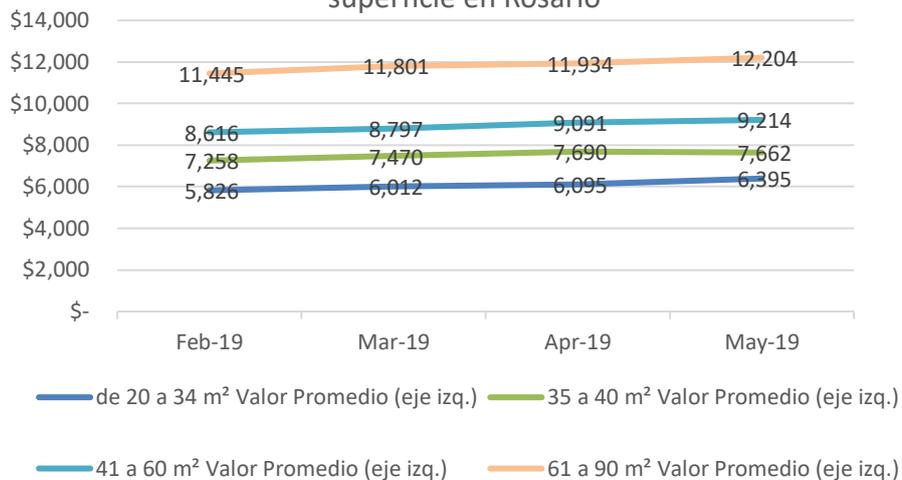
Los datos de Precios de Alquileres en Rosario correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO en la ciudad de Rosario sobre más de 1.300 casos por mes.

## Evolución del valor de alquileres en Rosario

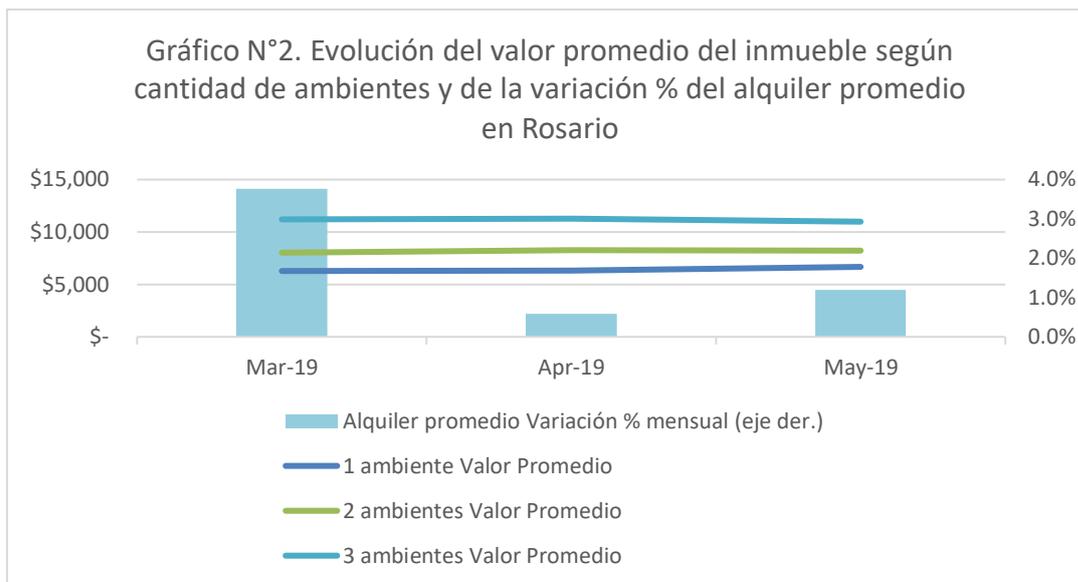
El Gráfico N°1 muestra la evolución del valor de alquileres según la superficie del inmueble en la ciudad de Rosario.

El alquiler de un departamento de entre 41 y 60 m<sup>2</sup> en febrero costaba en promedio \$8.616 y tres meses después cuesta \$9.214. Esto representa un aumento de 6,94% acumulado, o 2,26% mensual.

Gráfico N°1. Evolución del valor promedio del inmueble según superficie en Rosario



En el Gráfico N°2 puede observarse la evolución del valor promedio del alquiler y de su incremento porcentual mensual en base a la cantidad de ambientes que posee el inmueble.



Mientras que en marzo se produjo un aumento del alquiler promedio de 3,7%, en abril y mayo los aumentos fueron menos de la mitad. Esta desaceleración en los aumentos puede estar asociada a una menor demanda para alquilar dada la pérdida de poder adquisitivo producida desde mediados de 2018.

En febrero alquilar un departamento considerando los ambientes costaba en promedio \$8.796, en mayo cuesta \$9.291. Esto representa una variación acumulada de 5,6% y mensual de 1,8%.

## Ley de alquileres

El proyecto de ley de alquileres reimpulsado por el oficialismo en octubre de 2018 establecía modificaciones un conjunto de artículos del Código Civil y Comercial de la Nación que regulan la locación de inmuebles con destino habitacional, y medidas complementarias. El proyecto de Ley que apuntaba a resolver problemas que enfrentan los inquilinos al momento de alquilar o intentar ejercer algunos de sus derechos no fue aprobado y, según trascendidos periodísticos<sup>2</sup>, intentará ser reflatado próximamente.

En el siguiente cuadro se encuentran las modificaciones con mayor impacto para los rosarinos. En color rojo se encuentran los retrocesos con respecto al proyecto de ley anterior.

<sup>2</sup> Fuentes: <https://www.iprofesional.com/economia/291223-gasto-provincias-impuesto-Nuevo-proyecto-de-ley-de-alquileres-permitiran-indexar-contratos>  
[https://tn.com.ar/economia/la-nueva-ley-de-alquileres-del-gobierno-que-dice-sobre-comisiones-desalajos-y-ajuste-de-precios\\_956902](https://tn.com.ar/economia/la-nueva-ley-de-alquileres-del-gobierno-que-dice-sobre-comisiones-desalajos-y-ajuste-de-precios_956902)

<b>Principales puntos del proyecto impulsado (octubre de 2018)</b>	<b>Trascendidos del nuevo proyecto (mayo de 2019)</b>
Ajuste semestral del precio del alquiler en base a un índice conformado en partes iguales con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), ambos elaborados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).	A partir de cierto valor contractual el precio de los alquileres se ajuste en base a la evolución de la inflación y de los salarios. Cada provincia podría decidir a partir de qué valores quedará regulado el ajuste semestral.
Depósitos de garantías de un mes de alquiler, mientras que la legislación vigente habla de “un mes de alquiler por cada año de locación contratado”. En Rosario suele cobrarse entre 1 y 2 meses de alquiler por este concepto.	No se encontró información sobre cambios o continuidad en este punto.
Las comisiones u honorarios para corredores inmobiliarios deberán ser soportadas por el propietario. Implica un alivio para el locatario del 5% del valor del contrato. En caso de que este costo sea trasladado al precio de alquiler, seguirá siendo un alivio para el inquilino al pagarse en 36 cuotas.	Se mantiene.
El inquilino tendrá varias opciones de garantías como garantía real, aval bancario, seguro de caución, garantía de fianza y garantía personal del locatario.	Se mantiene.
Plazo mínimo legal de 3 años, mientras que actualmente es de 2 años, lo que otorga previsibilidad a las partes.	El proyecto no incluiría una extensión de la duración del alquiler mínimo.
Obligaba a las partes a inscribir los contratos en el Registro de la Propiedad	Se elimina el incentivo.

Inmueble. El inquilino que pague impuesto a las Ganancias tendría una ventana más accesible para poder deducir el pago mensual del tributo	
--	--

La aprobación de un proyecto de Ley como el impulsado a fines de 2018 generaría beneficios para los inquilinos, quienes requieren de respuestas urgentes dada los abusos estructurales de los dueños e inmobiliarias y particularmente en el actual contexto de crisis económica.

# INFORME MENSUAL

## SANTA FE

| MAYO de 2019

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

**DIRECTOR**  
Andrés Asiaín

**Vice-DIRECTOR**  
Miguel Cichowolski

### Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Santa Fe

**CONTENIDOS TÉCNICOS DEL INFORME**  
Gonzalo Brizuela

**COORDINACIÓN**  
Cristian Andrés Nieto  
María Celina Calore

#### 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, Martín 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.

#### Integran el CESO Santa Fe:

Cristian Andrés Nieto, María Celina Calore, María Belén Basile, Cristian Berardi, Mateo Bork, Gonzalo Brizuela, Virginia Brunengo, Sol González de Cap, María Alejandra Martínez Fernández, Augusto Prato, Bianca Miguel.



Centro de Estudios Económicos y Sociales  
Scalabrini Ortiz