



## INFORME MENSUAL | ABRIL 2021

### Introducción

Si bien alquilar puede implicar problemas a la hora de obtener garantías o pagar las comisiones, 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, empujándoles hacia 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 su tamaño y la cantidad de ambientes que poseen.

## Alquileres en Capital Federal

### Destacados de Prensa

***La mediana de los monoambientes ofertados en de Capital Federal es de \$ 25.000.***

El Salario Mínimo, Vital y Móvil de \$21.600 no alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

***Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 19% del costo de alquiler.***

***La mediana de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 29.000 y de los de tres ambientes \$ 42.000.***

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).

***Aumentos mensuales.***

Los aumentos con respecto a marzo de 2021 fueron de 4,2% en los monoambientes, 3,6 para los departamentos de 2 ambientes y 5,0% para los de 3.

***En los últimos 12 meses, el costo de alquilar un monoambiente en Capital Federal aumentó 56,3%.*** En los departamentos de 2 ambientes la suba fue de 48,7% y de 55,6% en los de 3 ambientes.

Por otro lado, el último dato de inflación nuestra que para el período marzo 2020 a marzo 2021, la variación de los precios fue de 42,6%.

***El Índice para Contratos de Locación***

El Índice para Contratos de Locación que publica diariamente el BCRA muestra un incremento de 23,9% entre mediados de julio de 2020 y mediados de abril de 2021.

## 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.

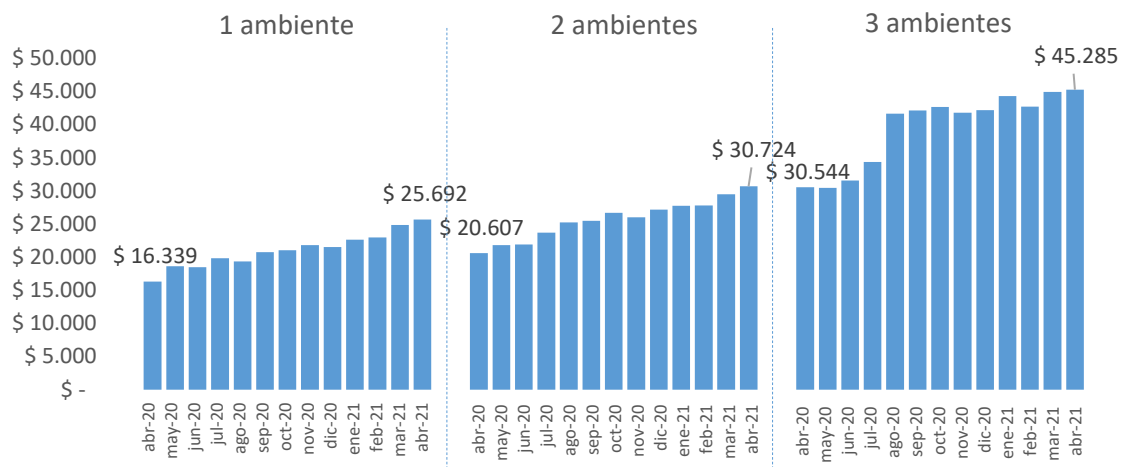
Si bien el precio del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, se utilizan los valores de las ofertas en pesos como variable proxy del precio de alquiler.

## 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



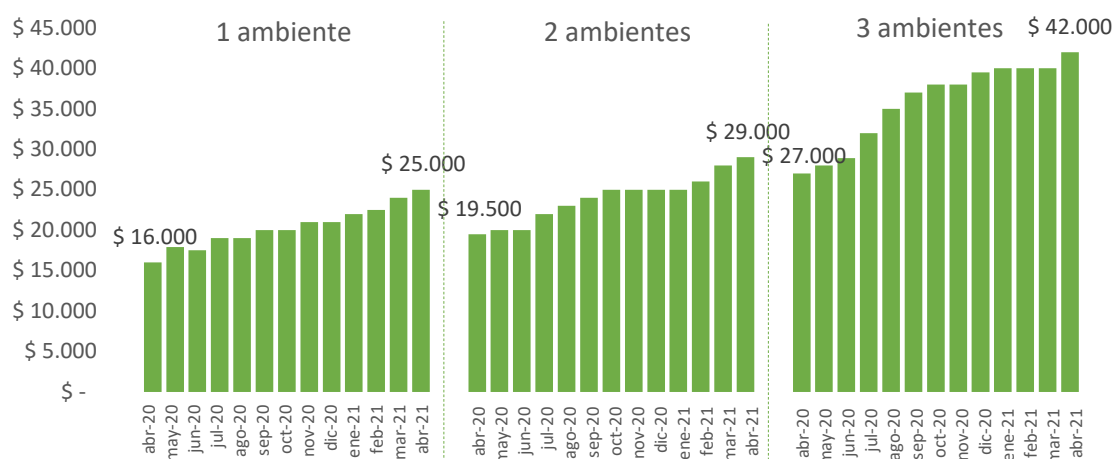
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$25.692 en promedio. Este valor muestra un aumento interanual de 57,2%.

El promedio de las ofertas de dos ambientes ha aumentado de \$20.607 a \$30.724 en 12 meses, un 49,1%.

Mientras que en abril de 2020 las unidades habitacionales de 2 dormitorios se encontraban a \$30.544 en promedio, hoy se encuentran a \$45.285, lo que equivale a un aumento año a año de 48,3%.

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

La mediana es el valor de posición central obtenido tras ordenar los datos según su precio. Es una medida más estable en el tiempo ya que los cambios en las ofertas por ingresos y egresos de departamentos con características “extremas” (muy caros o muy baratos) no impacta en esta medida tanto como en el promedio.

Para este estudio se considera a la mediana como un mejor indicador de la situación de la vivienda porque muestra el valor que tienen las unidades de calidad intermedia.

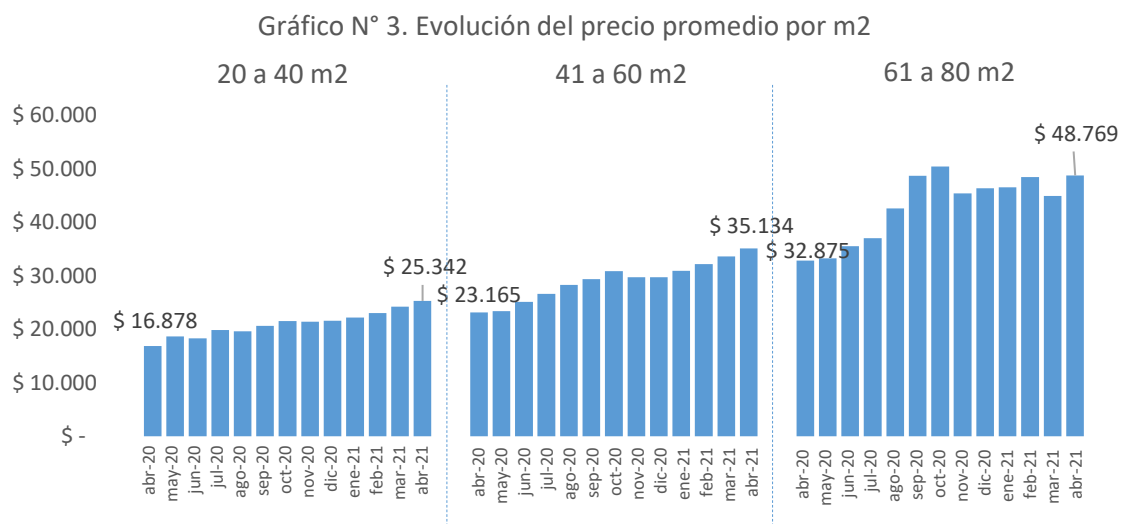
La mediana de los precios de oferta de monoambientes ha crecido de \$16.000 a \$25.000 entre abril de 2020 y abril de 2021, un 56,3%. La de los departamentos de 1 dormitorio ha aumentado de \$19.500 a \$29.000, un 48,7%. Finalmente, la mediana de los departamentos de 2 dormitorios ha aumentado de \$27.000 a \$42.000, un 55,6%.

La jubilación mínima de \$20.571 no alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

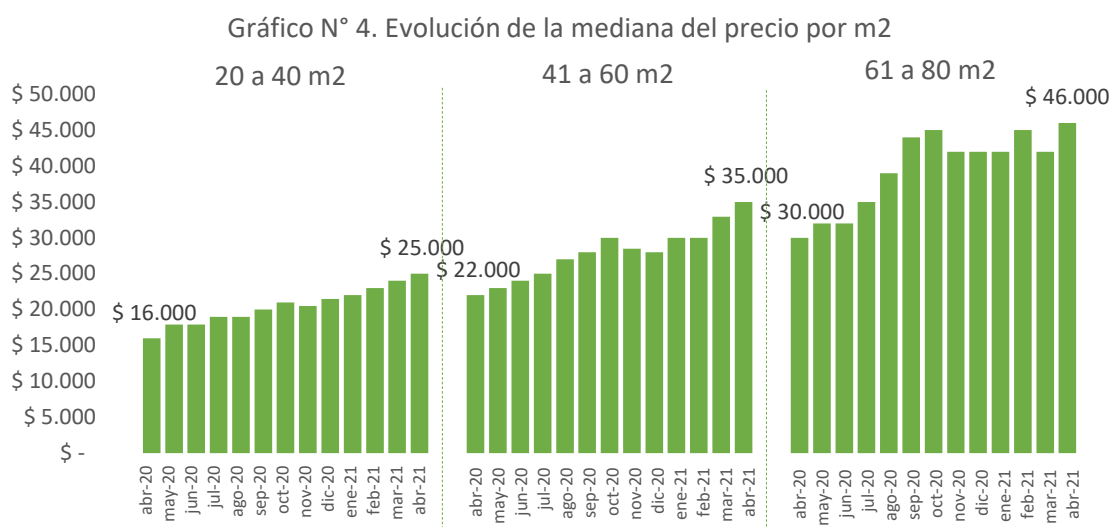
Los aumentos con respecto a marzo 2021 fueron de 4,2% en los monoambientes, 3,6% para los de 2 ambientes y 5,0% para los departamentos de 3 ambientes.

## 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 abril de 2021.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

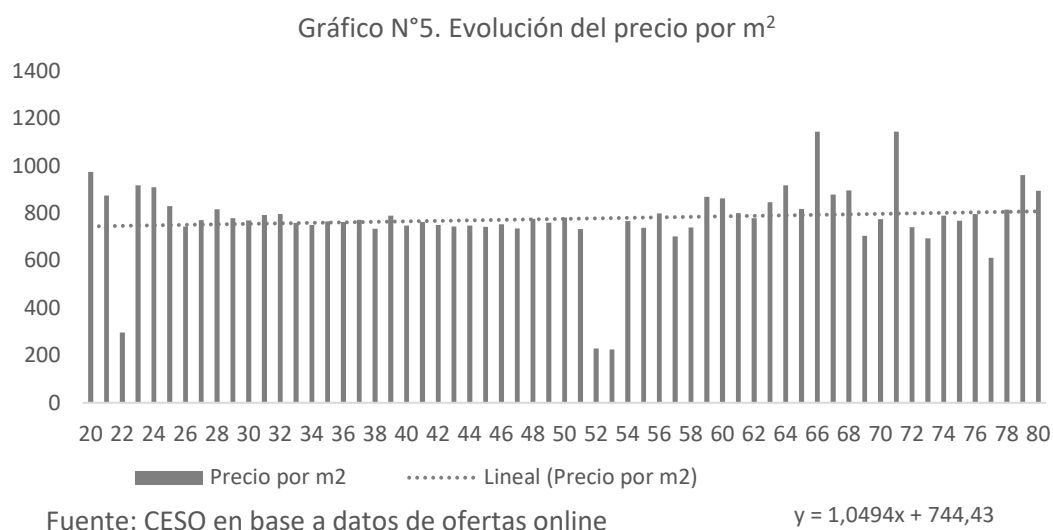


Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Los departamentos de entre 20 y 40 m<sup>2</sup> poseen un costo promedio de \$25.342. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m<sup>2</sup> poseen un costo promedio de \$48.769.

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

El gráfico 5 muestra la relación entre el tamaño de departamentos de entre 20 y 80 m<sup>2</sup> y su precio de alquiler por m<sup>2</sup>.



### ¿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<sup>1</sup>.

Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	19%
2	18%
3	19%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

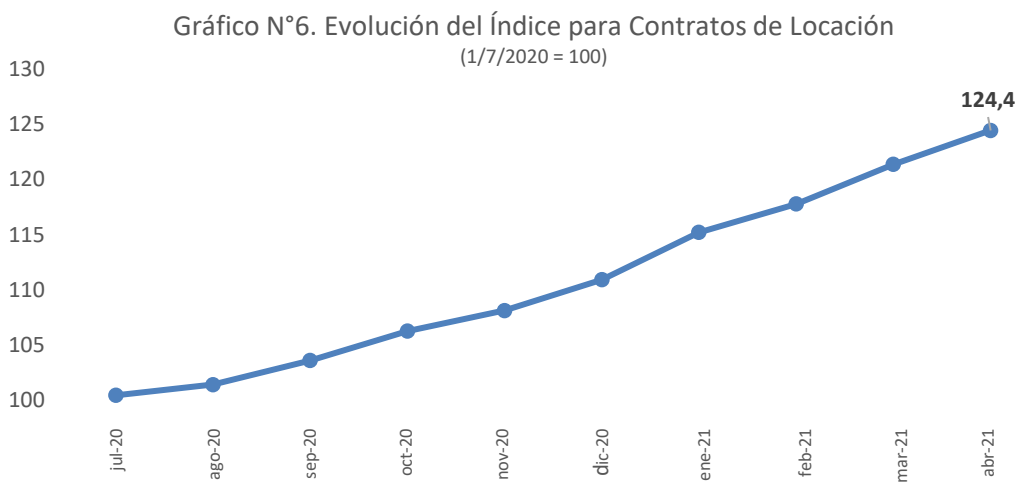
Las expensas encarecen en promedio un 19% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

<sup>1</sup> 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.

## El Índice para Contratos de Locación

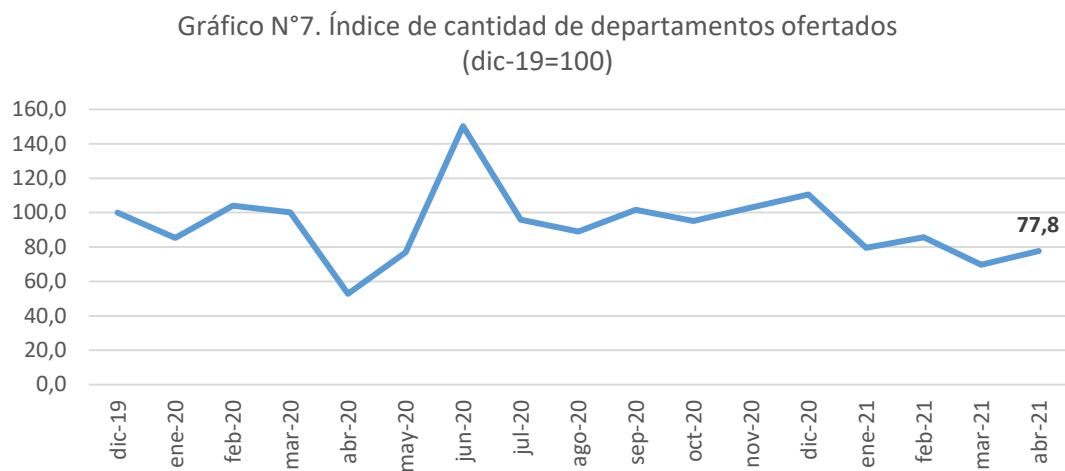
La última modificación de la Ley de Alquileres se promulgó el 30 de junio del 2020 y entró en vigencia a partir del 1 de julio de este año. Una de los cambios más importantes que se introdujo es que los ajustes en los precios deberían realizarse de manera anual y en base al Índice para Contratos de Locación que publica diariamente el BCRA<sup>2</sup>.

De mediados de julio de 2020 hasta mediados de abril 2021, el mismo muestra un incremento de 23,9%. En el gráfico 6 se puede observar cómo fue variando a lo largo de los meses.



Fuente: CESO en base a datos de BCRA

## Otros datos



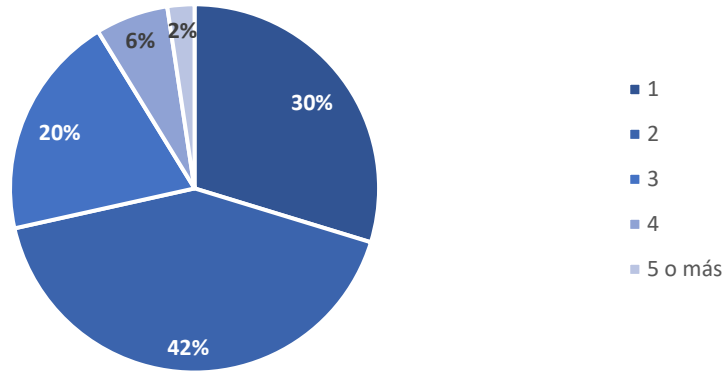
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

<sup>2</sup> El mismo resulta del 50% de la variación mensual del IPC y el 50% de la variación mensual del RIPTE.



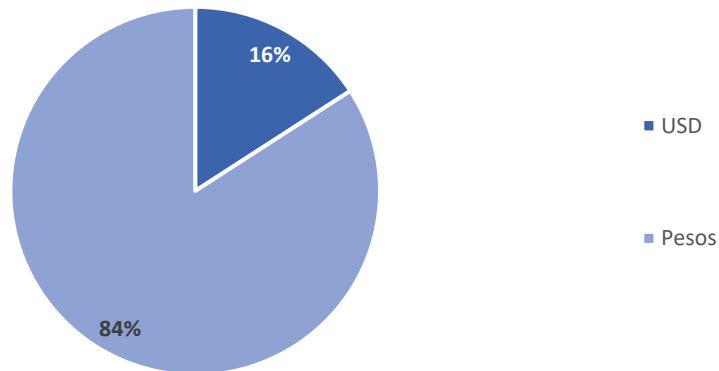
A raíz de la pandemia, en el mes de abril de 2020 bajó significativamente la cantidad de unidades publicadas para alquilar. Sin embargo, los meses siguientes se recompuso manteniéndose en valores normales hasta diciembre de 2020. Durante este año se observa una caída en la cantidad de unidades publicadas para alquiler del 22,8% respecto de diciembre de 2019.

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°9. Departamentos ofertados según moneda



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



