
INFORME MENSUAL – AGOSTO 2021

Precios de Alquileres en CABA



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

INFORME MENSUAL | AGOSTO 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 \$ 28.000.

El Salario Mínimo Vital y Móvil de \$28.080 apenas alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio, aunque difícilmente para cubrir expensas, servicios y otros gastos. Sin embargo, mejoró mucho la relación ya que en Septiembre de 2020 sólo alcanzaba a cubrir el 84% del valor del alquiler.

La mediana de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 33.000 y de los de tres ambientes \$ 50.000.

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).

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 18% del costo de alquiler.

Aumentos mensuales.

En los departamentos de uno y tres ambientes no se observan incrementos respecto a julio 2021, mientras que en los de dos ambientes la variación de un mes a otro fue de 3,1%.

En los últimos 12 meses, el costo de alquilar un monoambiente en Capital Federal aumentó 47,4%.

En los departamentos de 2 ambientes la suba fue de 43,5% y de 42,9% en los de 3 ambientes. Por otro lado, el último dato de inflación nuestra que para el período julio de 2020 a julio de 2021, la variación de los precios fue de 51,8%. Luego de los fuertes aumentos del año pasado, estos últimos meses se ven aumentos mucho más moderados, incluso por debajo de la inflación.

El Índice para Contratos de Locación

El Índice para Contratos de Locación que publica diariamente el BCRA muestra un incremento de 46,5% entre mediados de agosto de 2020 y mediados de agosto 2021.

Nota metodológica

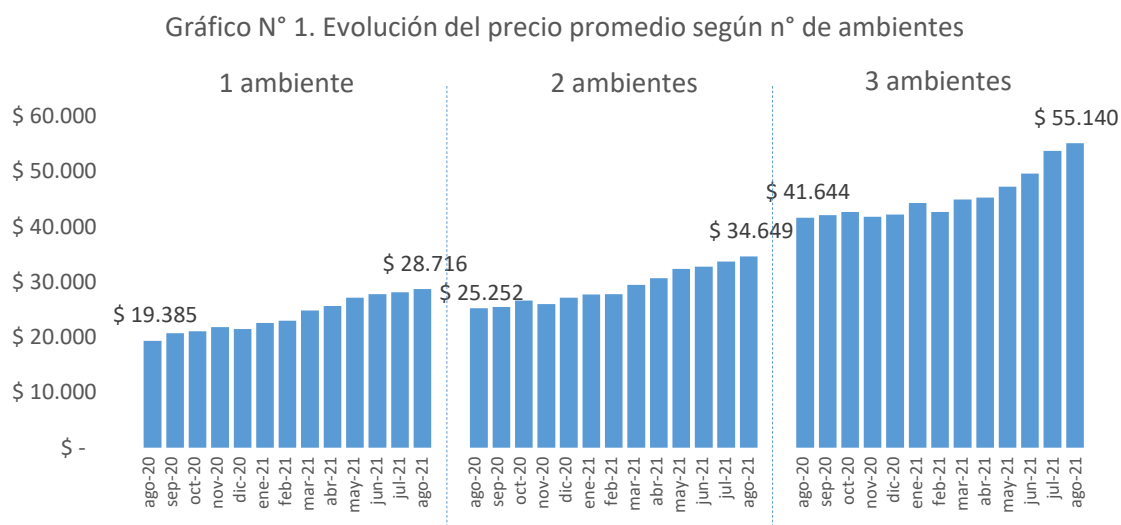
Los valores de ofertas de alquileres en Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO sobre alrededor de 10.000 casos por mes.

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.



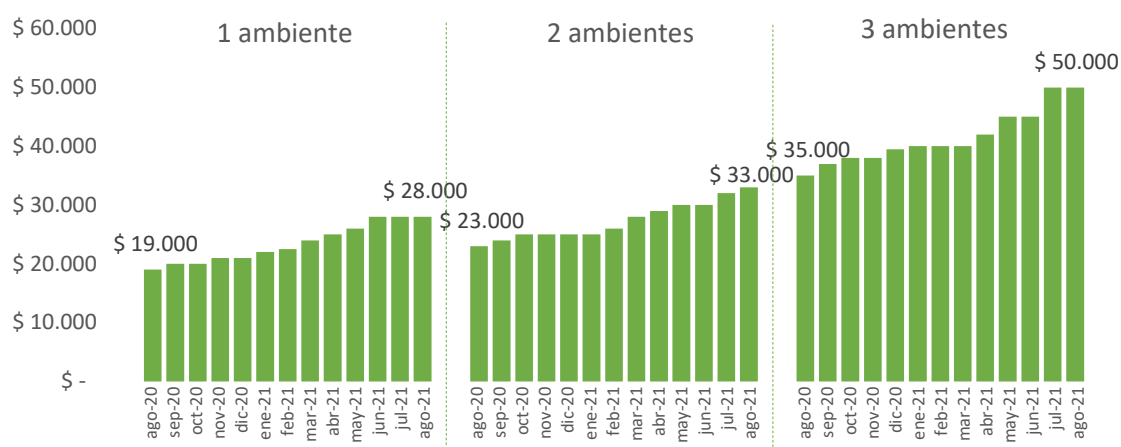
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$28.716 en promedio. Este valor muestra un aumento interanual de 48,1%.

El promedio de las ofertas de dos ambientes ha aumentado de \$25.252 a \$34.649 en 12 meses, un 37,2%.

Mientras que en agosto de 2020 las unidades habitacionales de 2 dormitorios se encontraban a \$41.644 en promedio, hoy se encuentran a \$55.140, lo que equivale a un aumento año a año de 32,4%.

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

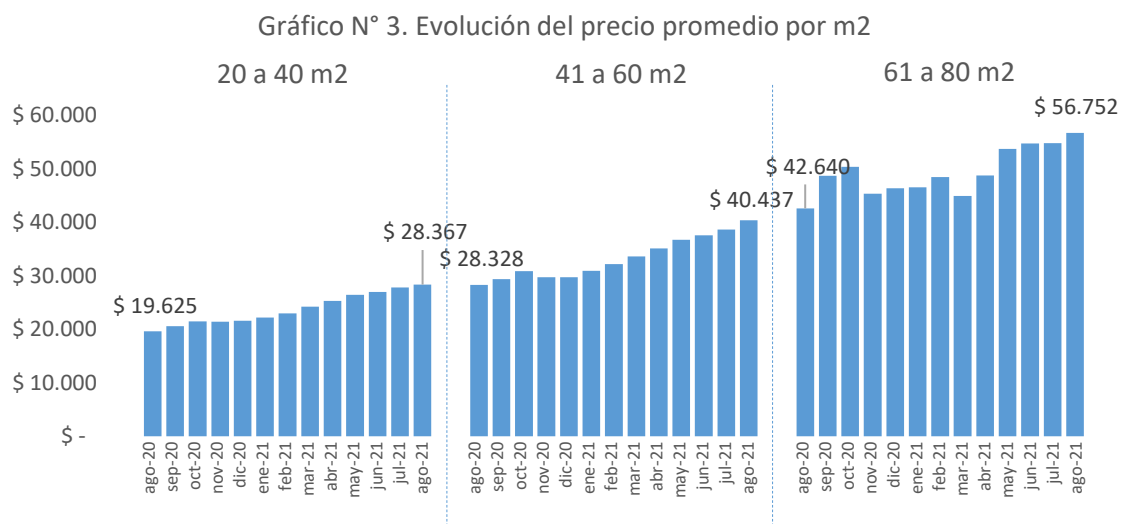
La mediana es el valor de posición central obtenido tras ordenar los datos según su precio. Es una medida más estable en el tiempo ya que los cambios en las ofertas por ingresos y egresos de departamentos con características “extremas” (muy caros o muy baratos) no impacta en esta medida tanto como en 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 \$19.000 a \$28.000 entre agosto de 2020 y agosto de 2021, un 47,4%. La de los departamentos de 1 dormitorio ha aumentado de \$23.000 a \$33.000, un 43,5%. Finalmente, la mediana de los departamentos de 2 dormitorios ha aumentado de \$35.000 a \$50.000, un 42,9%.

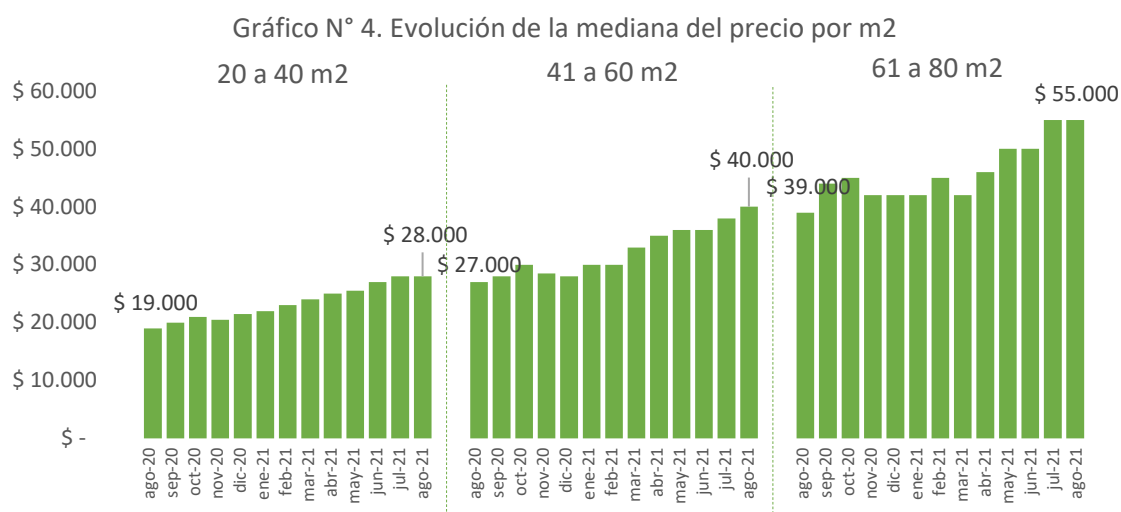
En los departamentos de uno y tres ambientes no se observan incrementos respecto a julio 2021, mientras que en los de dos ambientes la variación de un mes a otro fue de 3,1%.

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 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 m² poseen un costo promedio de \$28.367. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m² poseen un costo promedio de \$56.752.

¿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 ambientes¹.

Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	18%
2	18%
3	17%

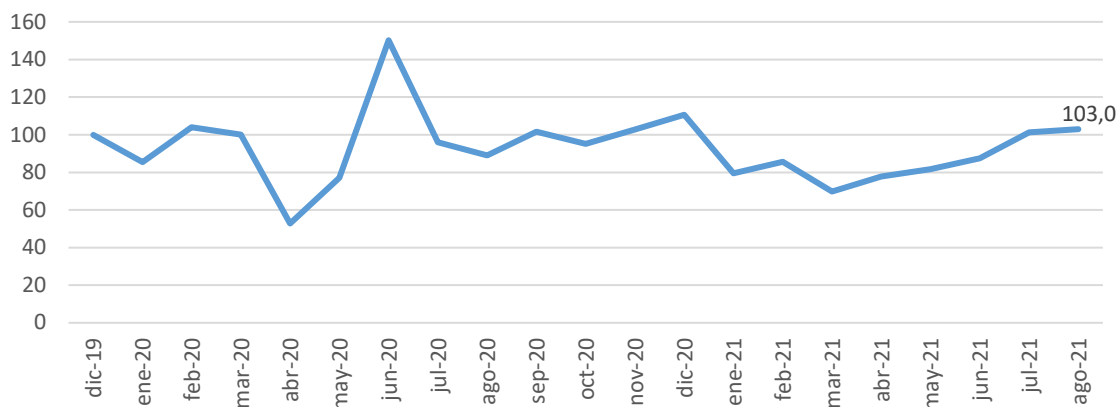
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

Las expensas encarecen en promedio un 18% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

Cantidad ofertada

El Gráfico N°5 muestra la evolución del índice de la cantidad de departamentos ofertados por mes.

Gráfico N°5. Índice de cantidad de departamentos ofertados (dic-19=100)



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

En agosto de 2021 se observa un aumento de 15,7% en la cantidad de unidades ofertadas, con respecto al mismo mes del año anterior. De todas maneras, durante 2021 la oferta acumulada de alquileres sigue siendo inferior a la de 2020 en 9,1%. Las caídas más pronunciadas se dan en el segmento de departamentos de más de 3 ambientes.

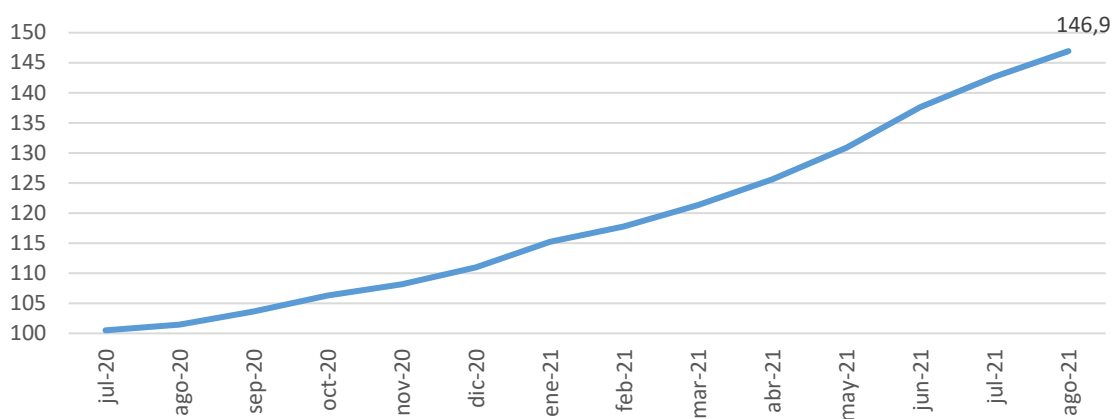
¹ La relación expensas/costo del alquiler para cada tipo de departamento es el cociente de la suma de todas las expensas y la suma de todos los alquileres, considerando sólo aquellos departamentos que poseen expensas.

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 BCRA².

De mediados de agosto de 2020 hasta mediados de agosto 2021, el mismo muestra un incremento de 46,5%. En el gráfico 6 se puede observar cómo fue variando a lo largo de los meses.

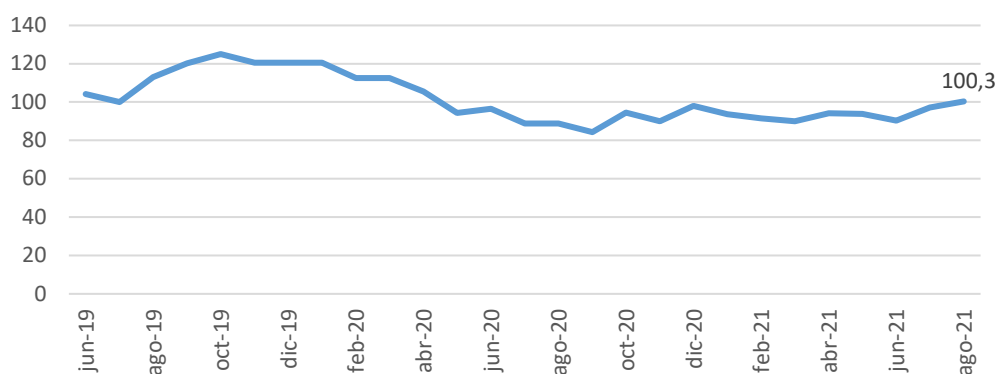
Gráfico N°6. Evolución del Índice para Contratos de Locación
(1/7/2020=100)



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Otros datos

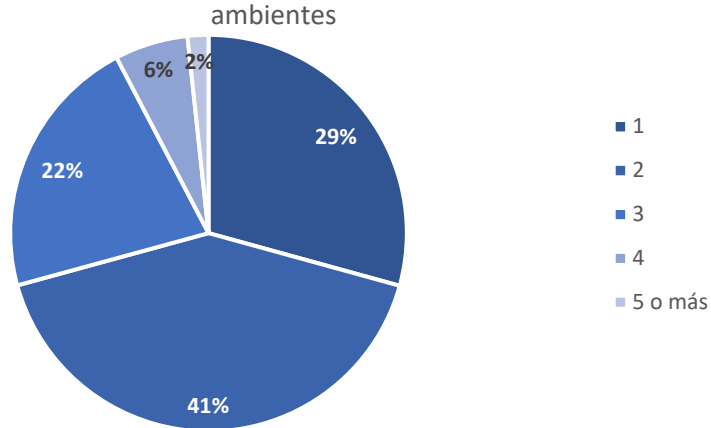
Gráfico N°7. Valor de la mediana del precio de los monoambientes como porcentaje del SMVyM



Fuente: CESO en base a datos de MECON y ofertas online

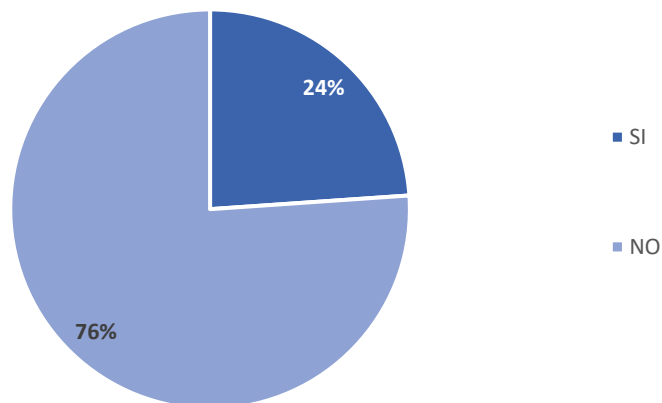
² El mismo resulta del 50% de la variación mensual del IPC y el 50% de la variación mensual del RIPTE.

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



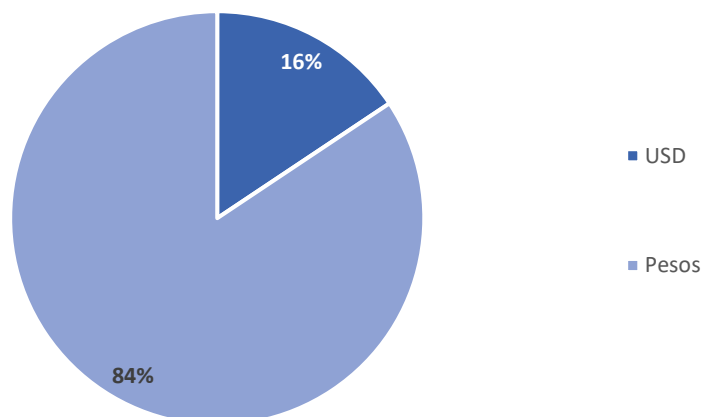
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°10. Departamentos ofertados según si poseen o no cochera



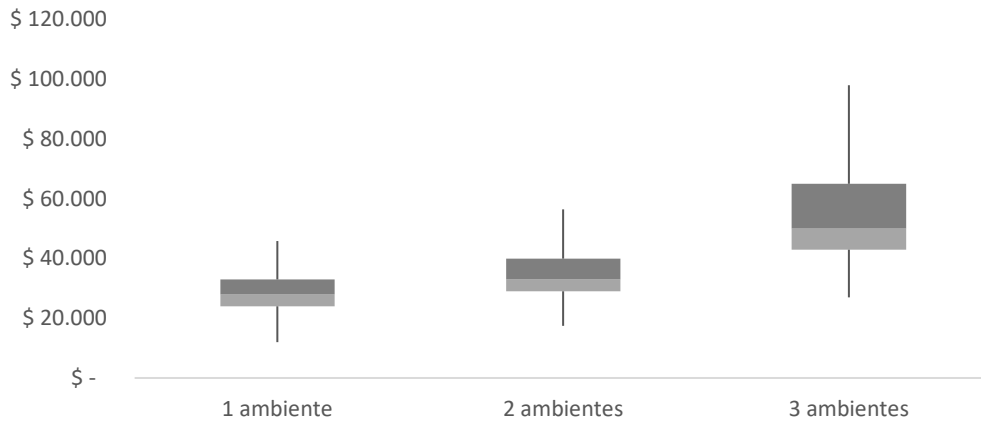
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°9. Departamentos ofertados según moneda



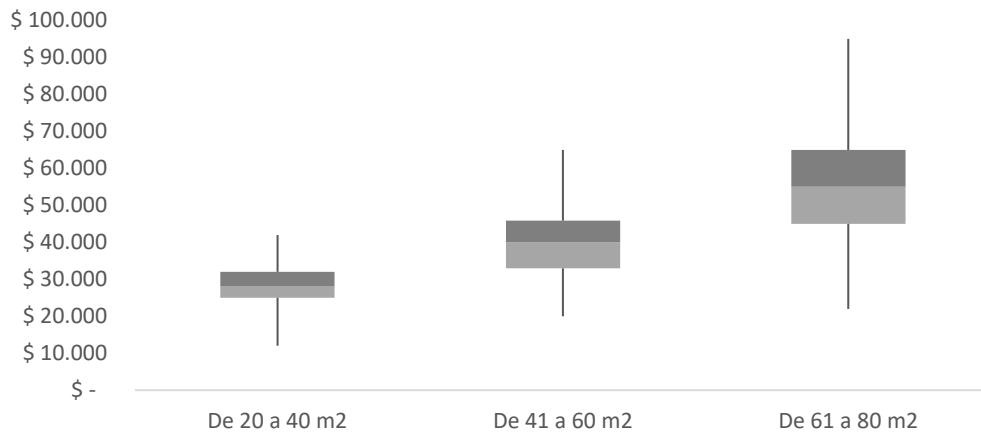
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°11. Estadísticas de precio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°12. Estadísticas de precio según superficie



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

INFORME MENSUAL

C.A.B.A.

N°6 | AGOSTO 2021

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional

DIRECTOR

Andrés Asiain

Vice-DIRECTOR

Miguel Cichowski

CONTENIDOS DEL INFORME

Virginia Brunengo

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Agustín Romero, Alejo Muratti, 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, 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, Tomás Mariani Pavlin, Virginia Brunengo, Yamila Steg, Sofia Costas, Lucia Diforte.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz