

INFORME MENSUAL - DICIEMBRE 2023 - SUSCRIPTORES

PRECIOS DE ALQUILERES EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

*¿Cuánto cuesta alquilar
un departamento en C.A.B.A.?*

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

INFORME MENSUAL | DICIEMBRE 2023

En este informe podés encontrar: Precios según superficie o cantidad de ambientes, índice de contratos de locación, incidencia de las expensas, monedas en la que se publican los alquileres, cantidad de departamentos con cochera y relación entre el alquiler y el salario mínimo vital y móvil y más información estadística.

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.

Alquileres en Capital Federal

Destacados de Prensa

Contexto

El contexto de aceleración inflacionaria suma incertidumbre a la hora de tener que fijar valores que van a regir durante 6 meses. Esto, que es un problema de la macroeconomía más allá de las condiciones contractuales, se viene traduciendo en altos valores de entrada que, si bien con los ritmos de inflación actuales se licúan rápidamente, constituyen una barrera significativa 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 afectan el costo de vida de la población.

Sin embargo, a pesar de todo lo mencionado, se observa una caída en la cantidad de departamentos directamente ofertados en dólares, que puede estar relacionado al cambio de expectativas de los oferentes a partir del resultado de las elecciones, así como también a una resistencia de parte de la demanda a convalidar dichas condiciones contractuales.

La mediana de los monoambientes ofertados en Capital Federal es de \$ 250.000.

El Salario Mínimo Vital y Móvil, que en diciembre es de \$156.000, cubre el 62,4% de un alquiler. Esta relación, que había mejorado hacia mediados de 2022, bajó más de 30 puntos este mes.

La mediana de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 300.000 y de los de tres ambientes \$ 470.000.

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 9,2% del costo del precio de oferta de un alquiler.

Aumentos mensuales

Los aumentos con respecto a noviembre de 2023 fueron de 11,1% en los monoambientes, 7,1% para los de 2 ambientes y 23,7% los de 3 ambientes. La agrupación de las unidades se realiza según cantidad de ambientes o cantidad de m² de la unidad, si está disponible. Por lo tanto, los datos mensuales pueden mostrar mayor variabilidad según la forma de agruparse¹.

Aumentos anuales

En los últimos doce meses, el precio de oferta de un monoambiente en Capital Federal aumentó 284,6%. En los departamentos de 2 ambientes la suba fue de 284,6% y de 308,7% en los de 3 ambientes. Por otro lado, el último dato de inflación correspondiente al mes de noviembre, muestra un incremento interanual de 160,9% en los precios según el IPC INDEC.

El Índice para Contratos de Locación

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. En ese mismo período, el dólar oficial subió 116,1%.

¹ Se sugiere analizar la variación interanual para cada caso (ver Nota Metodológica).

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 4.000 casos por mes. Se presentan dos alternativas de agrupación de inmuebles: cantidad de ambientes y cantidad de metros cuadrados. Eso puede implicar diferencias significativas en el corto plazo, a la hora de visualizar solo la variación mensual. Se resalta que la lectura más acertada es observar las variaciones interanuales.

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 \$253.469 en promedio. Este valor muestra un aumento interanual de 284,9%.

Para el caso de los departamentos de dos ambientes, el valor es \$333.070 y se incrementó un 319,8% en los últimos 12 meses. Y en el caso de las unidades habitacionales de 3 ambientes, el precio de venta promedio es de \$513.419, lo que equivale a un aumento año a año de 325,3%.

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.

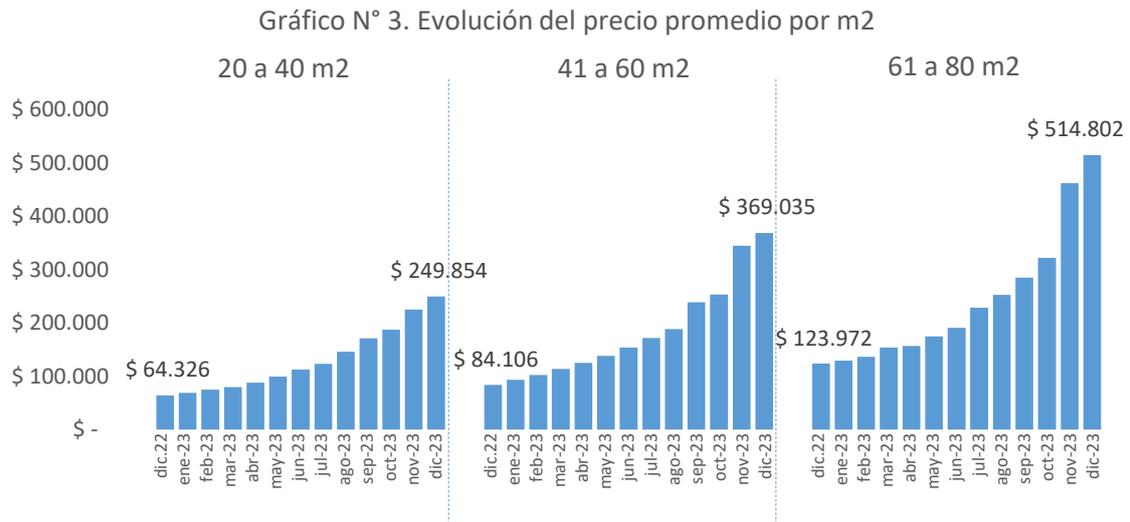
La mediana de los precios de oferta de monoambientes es de \$250.000, un 284,6% superior al mismo mes del año anterior. La de los departamentos de 2 ambientes es de \$300.000, lo cual muestra un incremento interanual de 284,6%. Y la mediana de los departamentos de 3 ambientes es de \$470.000, 308,7% más alta que hace 12 meses.

El ingreso mínimo los/as jubilados/as, que en diciembre es de \$175.713 (\$105.713 del haber mínimo + 55.000 del bono + 15.000 para los que tienen PAMI), no alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

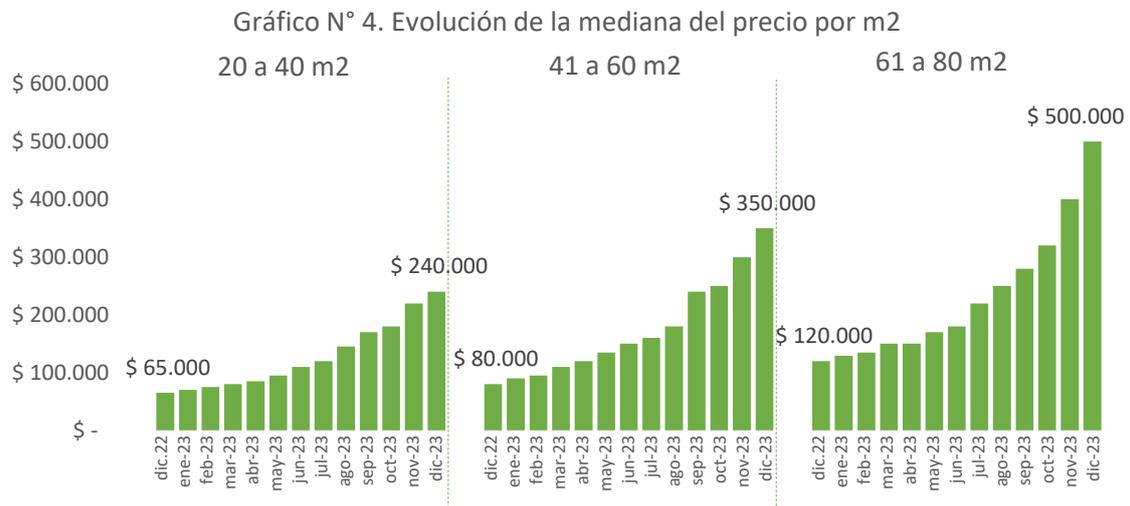
Los aumentos con respecto a noviembre 2023 fueron de 11,1% en los monoambientes y 7,1% para los de 2 ambientes y 23,7% en los de 3 ambientes.

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 diciembre de 2023.



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 \$240.000. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m2 poseen un costo promedio de \$500.000.

¿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 ambientes².

Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	9,7%
2	9,4%
3	8,5%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

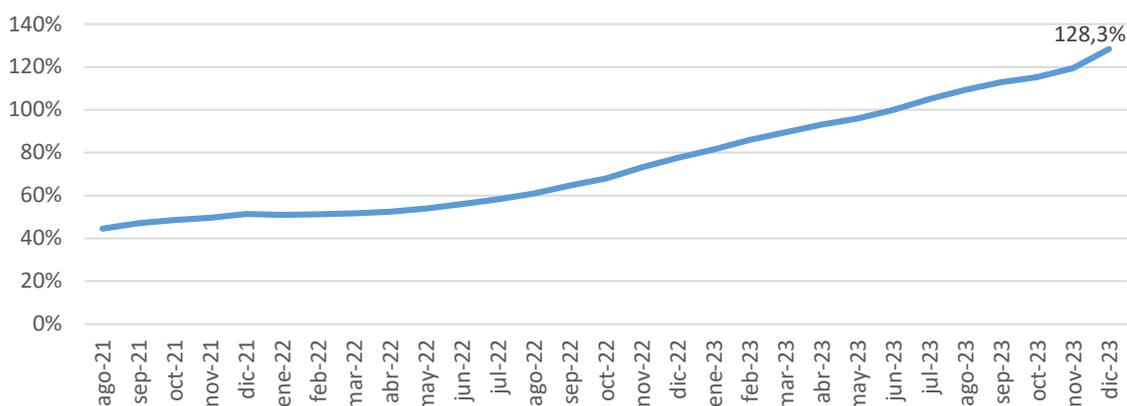
Las expensas encarecen en promedio un 9,2% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

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 BCRA³.

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)



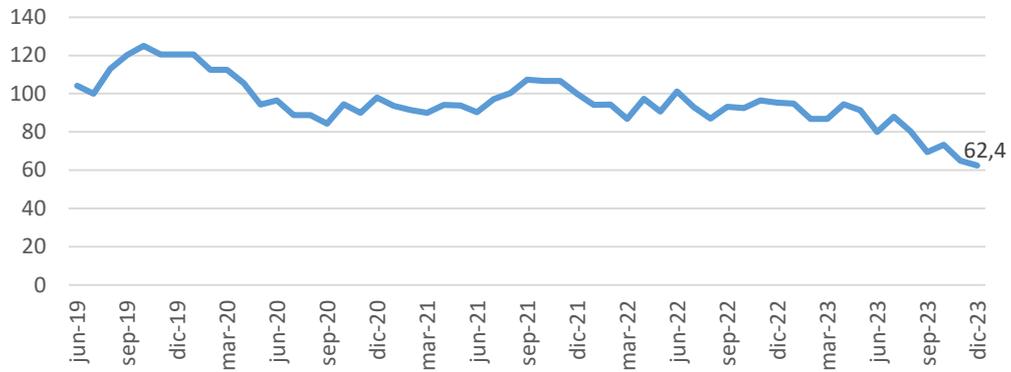
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

² 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.

³ El mismo resulta del 50% de la variación mensual del IPC y el 50% de la variación mensual del RIPTE.

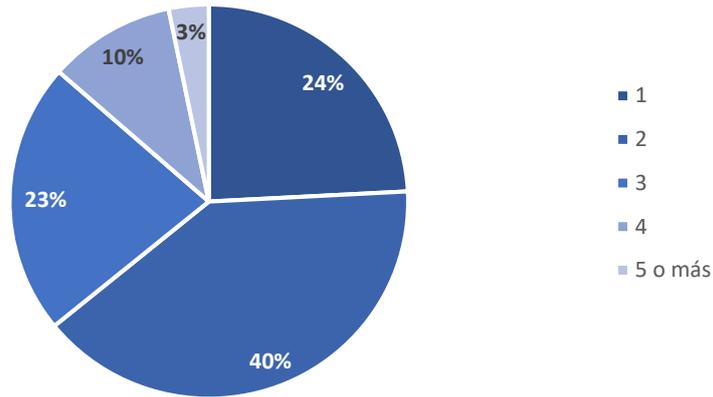
Otros datos

Gráfico N°6. Valor de la mediana del precio de los monoambientes como porcentaje del SMVyM



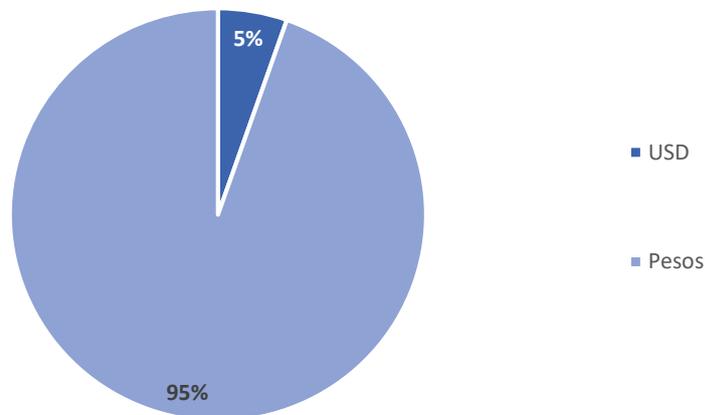
Fuente: CESO en base a datos de MECON y ofertas online

Gráfico N°7. Departamentos ofertados en pesos según n° de ambientes



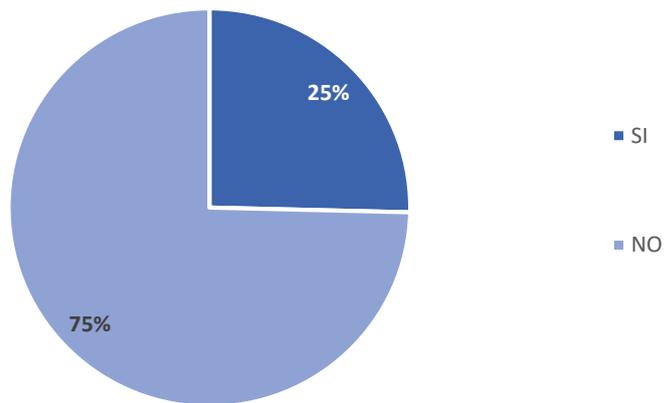
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°8. Departamentos ofertados según moneda



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°9. Departamentos ofertados según si poseen o no cochera



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

INFORME ECONÓMICO MENSUAL - DICIEMBRE 2023

Precios de alquileres en CABA

Coordinación de contenidos: Nicolás Pertierra

Contenidos técnicos: Virginia Brunengo

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.

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.