
INFORME MENSUAL - JULIO 2019

Precio de Alquileres en CABA



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

INFORME MENSUAL | JULIO 2019

Síntesis

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los precios actuales representan una barrera de acceso tan alta que impiden a perceptores de jubilación mínima o a quienes cobran el Salario Mínimo Vital y Móvil a alquilar siquiera un monoambiente promedio.

Si bien alquilar puede implicar problemas a la hora de obtener garantías, pagar las comisiones o las expensas, el costo del alquiler suele ser el punto de mayor conflicto a la hora de firmar un contrato.

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 características propias del inmueble y de su entorno.

Para ello utilizamos una base de datos con más de 11.000 casos mensuales obtenidos de páginas web.

Alquileres en Capital Federal

Destacados Prensa

El costo de alquilar un departamento de un dormitorio en Capital Federal aumentó en promedio 3,4% durante julio.

Los monoambientes aumentaron 0,7%, los de 3 ambientes 1,8% y los de 4 ambientes 3%. En el mismo mes la inflación fue de 2,7% según la Universidad Metropolitana para la Educación y el Trabajo (UMET).

Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta en promedio \$ 13.906.

La jubilación mínima es de \$ 11.528, por lo que no alcanza siquiera para alquilar un monoambiente promedio.

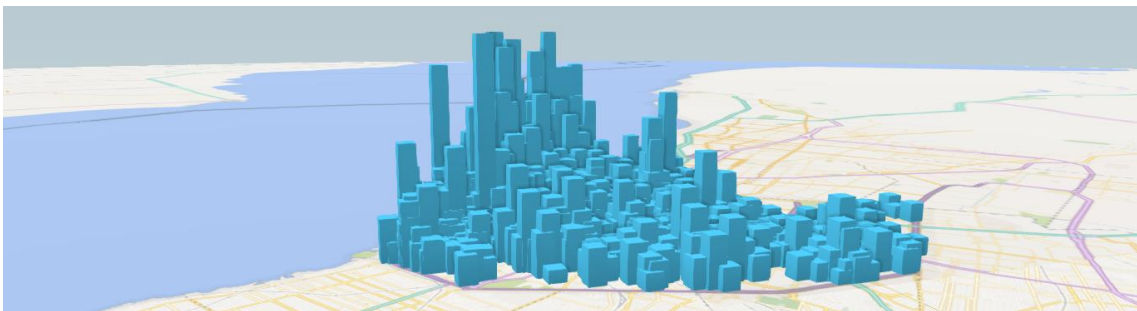
Los departamentos de dos ambientes cuestan en promedio \$ 17.861, los de tres \$ 26.888 y los de cuatro \$ 38.034.

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).

El podio de los barrios más costosos lo lidera:

- 1. Puerto Madero***
- 2. Palermo (en especial Palermo Chico, Hollywood, Las Cañitas y Soho)***
- 3. Recoleta.***

Esto se refleja en el siguiente Mapa 3D, en el cual la altura de cada barra representa el precio del alquiler de la unidad habitacional de Capital Federal.



Elaboración propia en base a datos obtenidos de ofertas web.

El alquiler promedio de un departamento de entre 41 y 60 m² es de \$19.027, \$1.637 más que el mes anterior.

Este tipo de departamentos representa el 26% del total relevado y en su mayoría son departamentos de 2 ambientes.

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 26% del costo de alquiler.

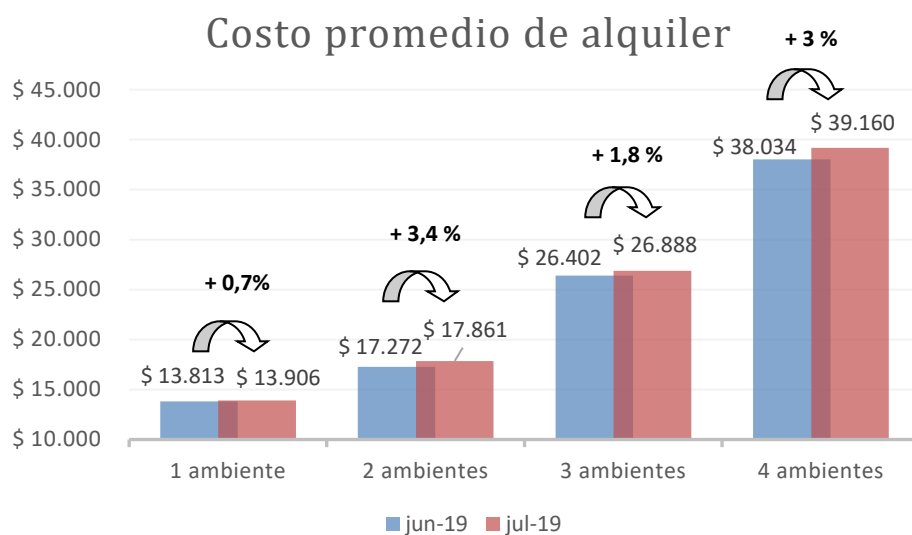
Nota metodológica

Los datos de Precios de Alquileres en Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) correspondientes al presente informe son obtenidos de sitios web y superan los 11.000 casos por mes.

Alquileres en CABA

Según cantidad de ambientes

En el siguiente cuadro se puede observar la comparación mensual de costos promedio de alquileres de departamentos según la cantidad de ambientes que posee.



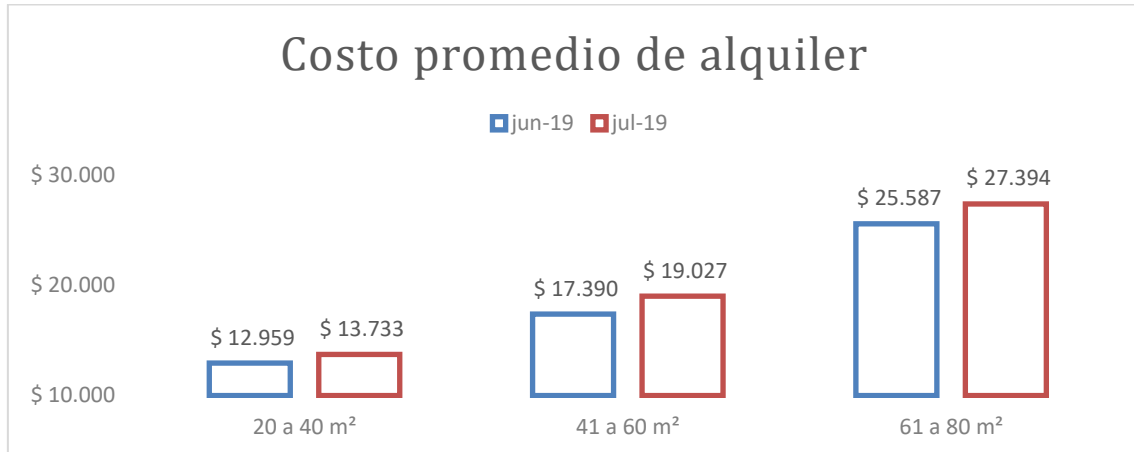
Tal como lo expresa el gráfico, alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$13.906 en promedio. Este valor representa es 0,7% superior al del mes anterior.

Los \$ 11.528 de los jubilados que perciben la mínima no alcanza siquiera para pagar el alquiler de un monoambiente promedio.

Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea alquilar un departamento de un dormitorio debe gastar en promedio \$3.955 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$9.027 adicionales y a uno de tres dormitorios el costo se incrementa en \$12.272. 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 de departamentos según su superficie total correspondientes al inicio del mes de julio de 2019.

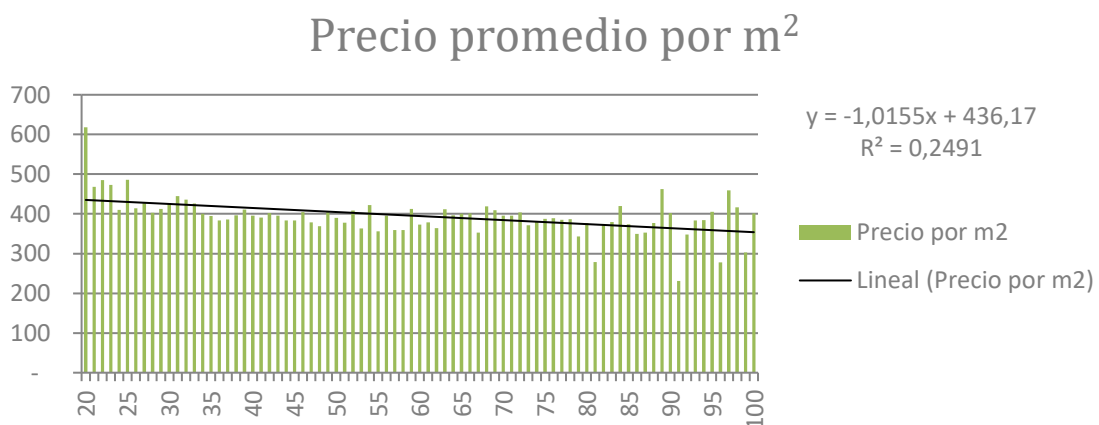


Los departamentos de entre 20 y 40 m² poseen un costo promedio de \$13.733. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m² poseen un costo promedio de \$27.394.

Esto nos muestra cómo, a medida que el departamento tiene una mayor superficie, su costo es más alto.

Sin embargo, al considerar el costo de alquiler por metro cuadrado la situación cambia. A mayor tamaño del inmueble menor costo por metro cuadrado.

Esto puede ser reflejado en el gráfico siguiente, el cual muestra la relación entre el tamaño de departamentos de entre 20 y 100 m² y su precio de alquiler por m².



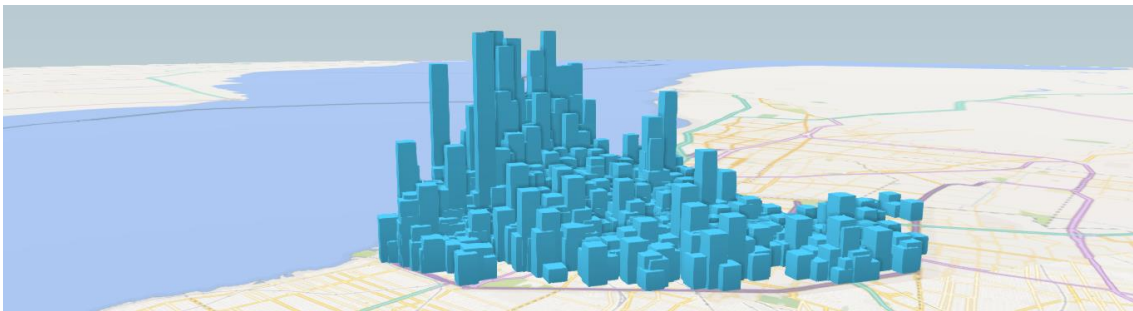
Podemos observar que por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye \$10,16.

Mientras que alquilar un departamento de 30 m² cuesta \$426 por m², el alquiler de un departamento de 40m² es de \$416 por m².

Análisis geográfico

El entorno del inmueble es uno de los principales elementos de su valorización. Comprende la disponibilidad de vías de acceso, transporte, seguridad, infraestructura básica de servicios, espacios de recreación cercanos y centros comerciales, entre otros factores.

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



Elaboración propia en base a datos obtenidos de páginas web.

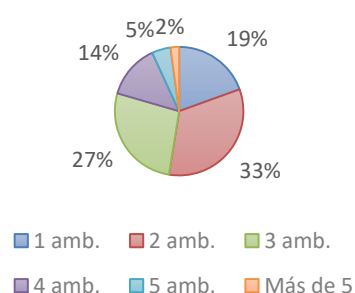
Del mapa mencionado se observa que los mayores precios se concentran en la zona costera de la ciudad.

El podio de los barrios más costosos se compone por:

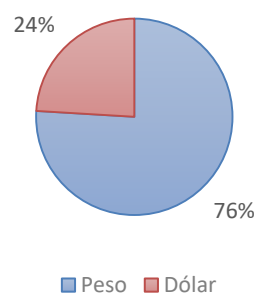
1. Puerto Madero.
2. Palermo (en especial Palermo Chico, Hollywood, Las Cañitas y Soho).
3. Recoleta.

Otros datos

Cantidad de deptos. según N° de ambientes



Moneda del alquiler



INFORME MENSUAL

C.A.B.A.

Nº2 | JULIO 2019

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional

DIRECTOR

Andrés Asiaín

Vice-DIRECTOR

Miguel Cichowski

CONTENIDOS DEL INFORME

Gonzalo Brizuela

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, Martin 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.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz