
INFORME MENSUAL - JUNIO 2019

Precio de Alquileres en CABA



¿CUANTO CUESTA
ALQUILAR
UN DEPARTAMENTO
EN BUENOS AIRES?



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

INFORME MENSUAL | JUNIO 2019

Síntesis

Un tercio de los hogares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires son inquilinos y destinan en promedio el 41% de sus ingresos en el pago de alquiler, lo que evidencia la importancia que el costo de los alquileres posee para la vida de estas personas.

La incertidumbre respecto de la inflación futura dificulta el establecimiento de pautas de incremento y las negociaciones suele dejar disconformes a inquilinos y propietarios a la hora de llegar a un acuerdo.

Por ese motivo hemos decidido impulsar este informe mensual que reflejará la evolución promedio de los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires diferenciándolos por cantidad de ambientes, tamaño y exponiendo sus costos por metro cuadrado.

Para ello utilizaremos una base de datos con más de 11.000 casos por mes obtenidos de páginas web.

Alquileres en Capital Federal

Destacados Prensa

Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta en promedio \$ 13.813.

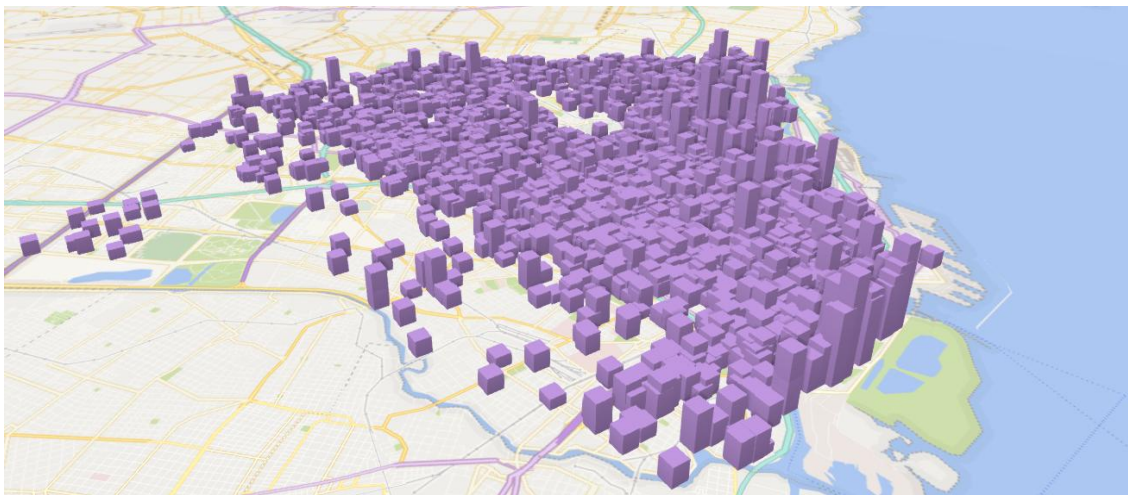
El Salario Mínimo Vital y Móvil de \$12.500 no alcanza siquiera para alquilar un monoambiente promedio. El pago mínimo de \$ 12.703 que recibe el personal de casas particulares por trabajar 8hs diarias resulta insuficiente para alquilar este tipo de inmueble.

Los departamentos de dos ambientes cuestan en promedio \$17.272, los de tres \$26.402, los de cuatro \$38.034 y \$50.404 los de cinco.

Dentro de cada una de estas categorías los precios varían en función de otras características (tales como antigüedad, superficie, etc.) y su entorno (infraestructura, disponibilidad de transporte, cercanía a centros comerciales entre otras).

Los alquileres más costosos se concentran en la zona costera y norte.

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



Elaboración propia en base a datos obtenidos de páginas web.

El alquiler promedio de un departamento en CABA de entre 41 y 60 m² es de \$17.390.

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

Un departamento de entre 20 a 40 m² cuesta en promedio \$12.959.

Este tipo de departamentos representa un 24% del total ofertado. Un empleado administrativo¹ debe gastar el 45% de su sueldo en el alquiler de un departamento de estas características.

¹ Aquellos empleados de comercio administrativos que se encuentran registrados en la categoría A sin antigüedad cobran un salario de \$28.946, que incluye el básico más asignación complementaria por jornada completa.

Nota metodológica

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

Introducción

El derecho a la vivienda ha sido reconocido en la Constitución Nacional en el Artículo 14bis que establece como prioridad: “(...) la protección integral de la familia; la compensación familiar y el acceso a una vivienda digna”.

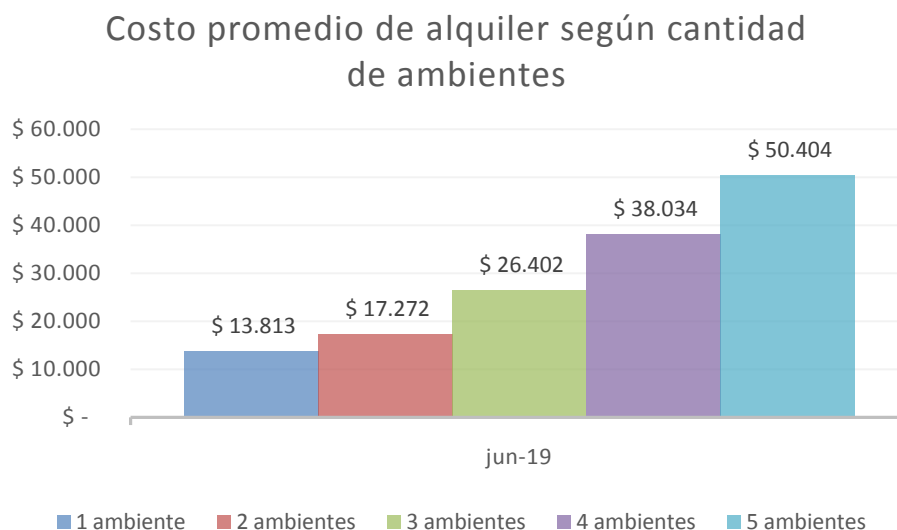
En la actualidad, el gobierno local ha dejado al mercado como principal estructurador de la actividad inmobiliaria que, lejos de bregar por el cumplimiento de un derecho, tiende a utilizar la vivienda como objeto de especulación o reserva de valor. Este conflicto entre vivienda como derecho o inversión se materializa constantemente en la determinación de las condiciones contractuales de los inquilinos y, en especial, en el precio de los departamentos.

Según el Censo Nacional 2010 un 30% de los hogares de la ciudad son inquilinos. La tercera encuesta realizada por la Federación de Inquilinos Nacional indica que los inquilinos destinan en promedio el 41% de sus ingresos en el pago de alquiler, lo que nos muestra la importancia que el nivel y la evolución del costo de los alquileres posee para la vida de estas personas.

El presente informe es el primero de una serie mensual que analizará el precio de los alquileres en CABA. Se observará el precio promedio de alquilar un departamento según la **cantidad de ambientes**, en base a su **superficie** y sus **costos por metro cuadrado**.

Alquileres en CABA según cantidad de ambientes

En el siguiente cuadro se puede observar el alquiler promedio de un departamento al iniciar el mes de junio de 2019 según la cantidad de ambientes que posee.



Tal como lo expresa el gráfico mencionado, alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$13.813 en promedio. Este valor no incluye expensas ni servicios, por lo que el gasto total en vivienda es aún mayor.

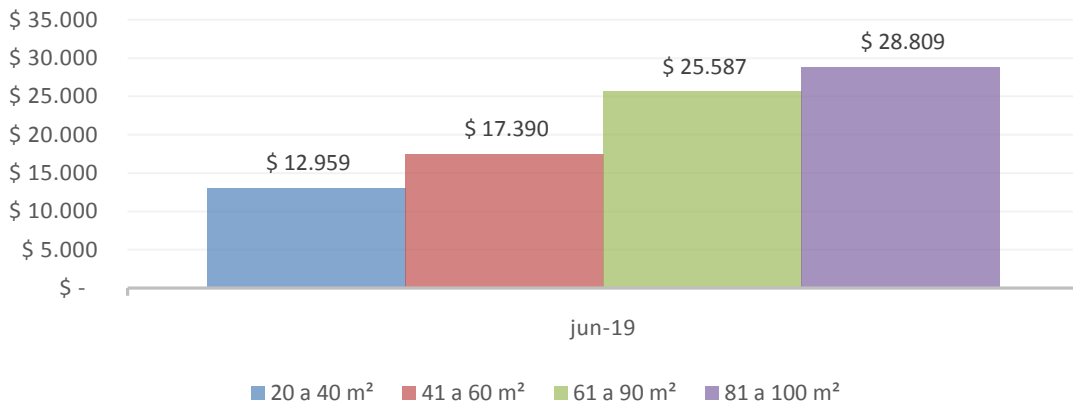
En la actualidad, el Salario Mínimo Vital y Móvil es de \$12.500 y los trabajadores de casas particulares que cobra la mínima obtienen \$ 12.703 por trabajar 8hs diarias. Estos trabajadores tienen un sueldo que no les alcanza siquiera para pagar el alquiler de un monoambiente promedio.

Para pasar a un departamento de un dormitorio, un inquilino debe gastar en promedio \$9.129 más, a uno de dos dormitorios debe pagar \$11.633 adicionales y a uno de tres dormitorios el costo se incrementa en \$12.369. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y deben evitar vivir en condiciones de hacinamiento.

Alquileres en CABA 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 junio de 2019.

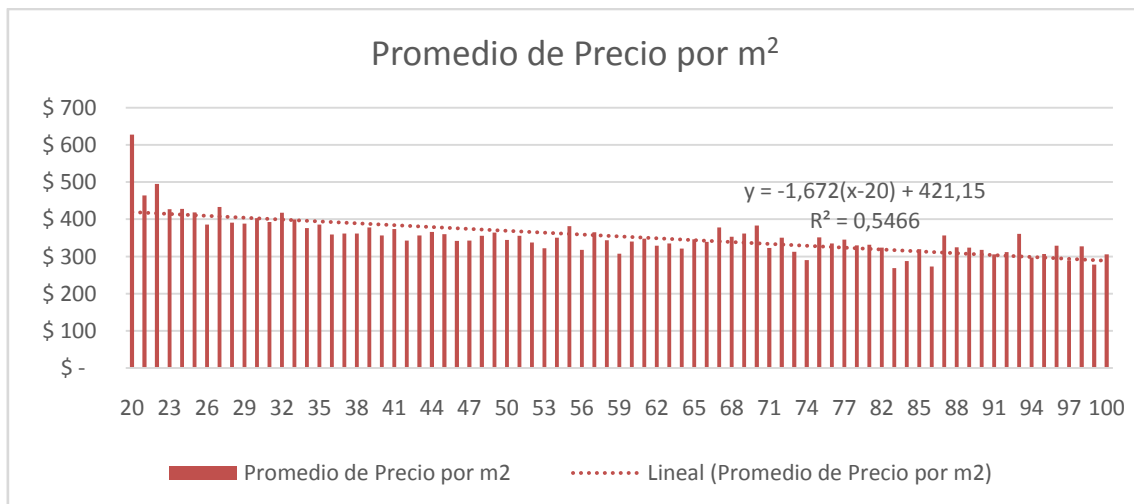
Costo promedio de alquiler según superficie



Los departamentos de entre 20 y 40 m² poseen un costo promedio de \$12.959. En el otro extremo, los departamentos de entre 81 y 100 m² poseen un costo promedio de \$28.809.

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

Sin embargo, si consideramos el costo de alquiler por metro cuadrado la situación cambia. El siguiente gráfico muestra la relación entre el tamaño de departamentos de entre 20 y 100 m² y su precio de alquiler por m².

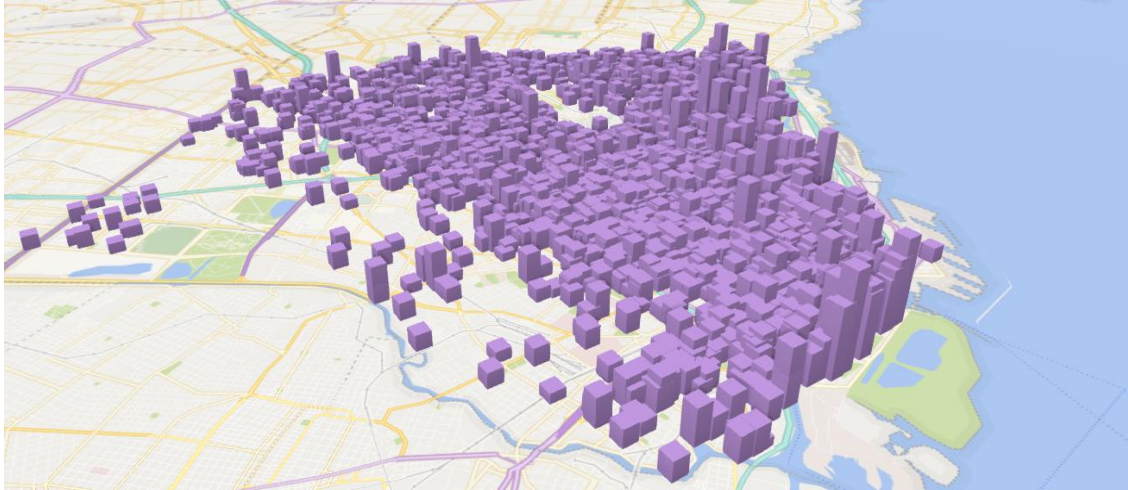


Podemos observar que por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye \$16,72.

Mientras que alquilar un departamento de 30 m² cuesta \$404 por m², el alquiler de un departamento de 40m² es de \$388 por m².

Alquileres en CABA según zona

En el siguiente Mapa 3D 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 incluyendo los barrios Palermo, Belgrano y Puerto Madero.

El entorno del inmueble es uno de los principales elementos de su valorización. La disponibilidad de vías de acceso, transporte, seguridad, infraestructura básica de servicios, espacios de recreación cercanos y centros comerciales son algunos de estos factores.

INFORME MENSUAL

C.A.B.A.

Nº1 | JUNIO 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, 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.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz