
INFORME MENSUAL – MARZO 2020

Precios de Alquileres en CABA



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

INFORME MENSUAL | MARZO 2020

Introducción

Si bien alquilar puede implicar problemas a la hora de obtener garantías, pagar las comisiones o las expensas, 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, empujando a estos ciudadanos a 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 características propias del inmueble y de su entorno.

Alquileres en Capital Federal

Destacados Prensa

La mediana de los monoambientes ofertados en de Capital Federal es de \$ 15.000.

La jubilación mínima de \$15.892 apenas alcanza para pagar alquiler de un monoambiente medio, no así para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

La mediana de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 18.000 y de los de tres ambientes \$ 25.000.

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).

En el último trimestre, el aumento en el precio de ofertas de alquileres fue menor que en el semestre anterior.

En un contexto de crisis económica, la menor demanda de inmuebles puede estar afectando la capacidad de los oferentes de aumentar precios.

En el último semestre, el costo de alquilar un monoambiente en Capital Federal aumentó 19%.

La mediana de las ofertas analizadas presentó un aumento de 14% en los de dos ambientes y 16% en los de 3 ambientes. Y los aumentos mensuales promedio durante el 2020 fueron de 2,3% en los monoambientes, 1,9% en los departamentos de un dormitorio y 1,4% para los de 3 ambientes.

Desaceleración de los aumentos mensuales promedio en el primer trimestre del año.

Los aumentos mensuales promedio durante el 2020 fueron de 2,3% en los monoambientes, 1,9% en los departamentos de un dormitorio y 1,4% para los de 3 ambientes.

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 28% del costo de alquiler.

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.

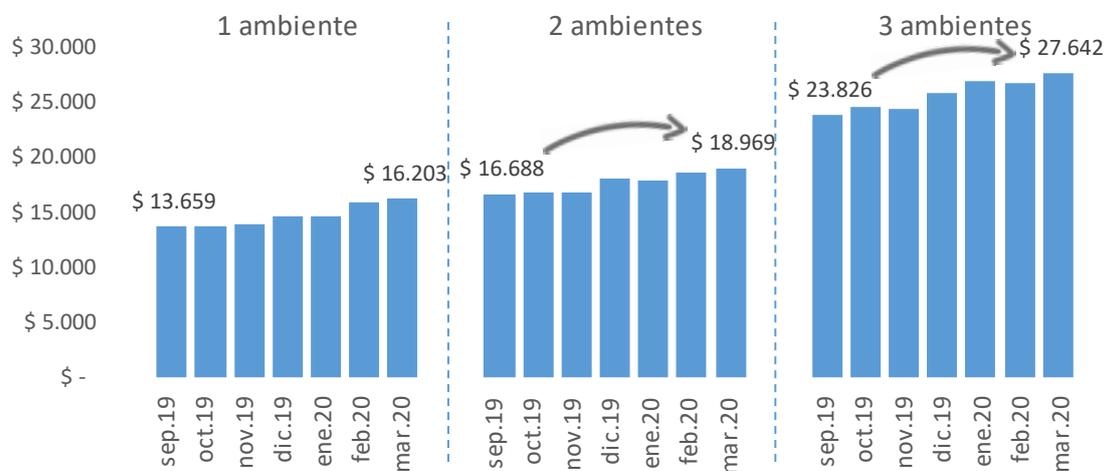
Si bien el precio del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos los valores de las ofertas en pesos como variable proxy del precio de alquiler.

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

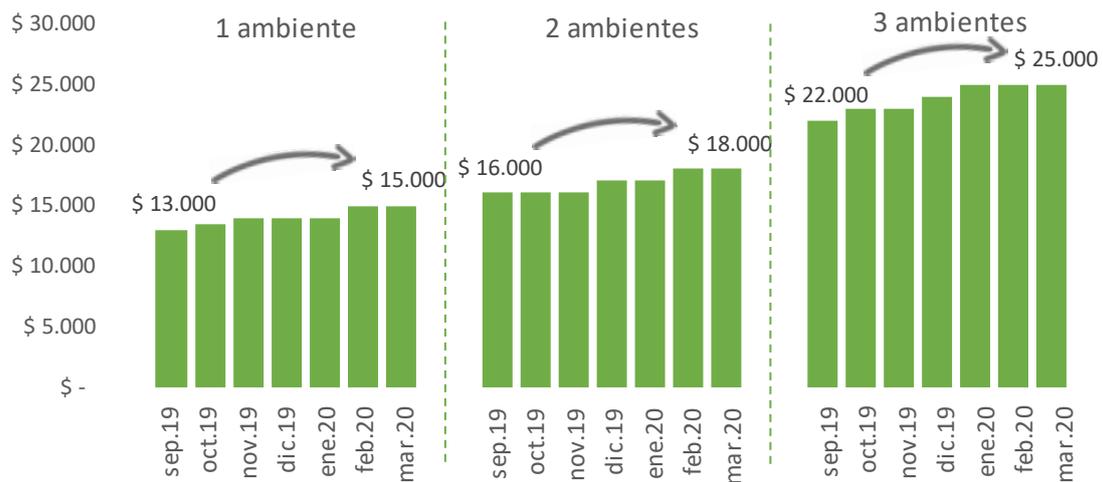
Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$16.203 en promedio. Este valor muestra un aumento semestral acumulado del 19%.

El promedio de las ofertas de dos ambientes ha aumentado de \$16.688 a \$18.969 en 6 meses, un aumento acumulado de 14%.

Mientras que en septiembre las unidades habitacionales de 2 dormitorios se encontraban a \$23.826 en promedio, hoy se encuentran a \$27.642 lo que equivale a un aumento acumulado de 16%.

Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe gastar en alquiler en promedio \$2.765 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$8.674 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y deben mudarse para evitar vivir en condiciones de hacinamiento.

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

La mediana - valor de posición central obtenido tras ordenar los datos según su precio- suele ser menor que el promedio. Esto sucede ya que, a medida que observamos departamentos más caros, su precio se incrementa exponencialmente.

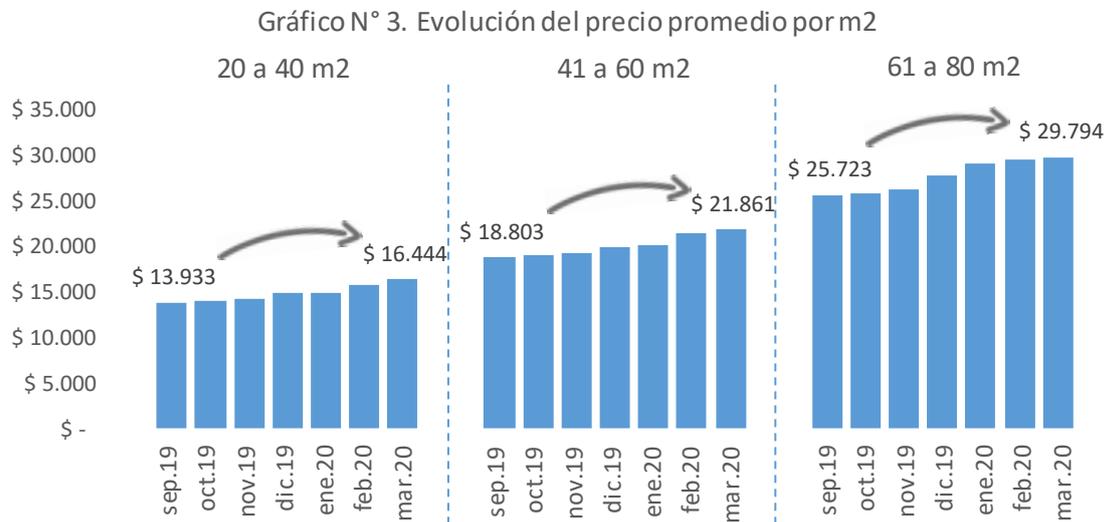
La mediana de los precios de oferta de monoambientes ha crecido de \$13.000 a \$15.000 entre septiembre y marzo, un 15% acumulado. La de los departamentos de 1 dormitorio ha aumentado de \$16.000 a \$18.000, 12% acumulado. Finalmente, la mediana de los departamentos de 2 dormitorios ha aumentado de \$22.000 a \$25.000, 14% acumulado.

Los aumentos mensuales promedio durante el 2020 fueron de 2,3% en los monoambientes, 1,9% en los departamentos de un dormitorio y 1,4% para los de 3 ambientes.

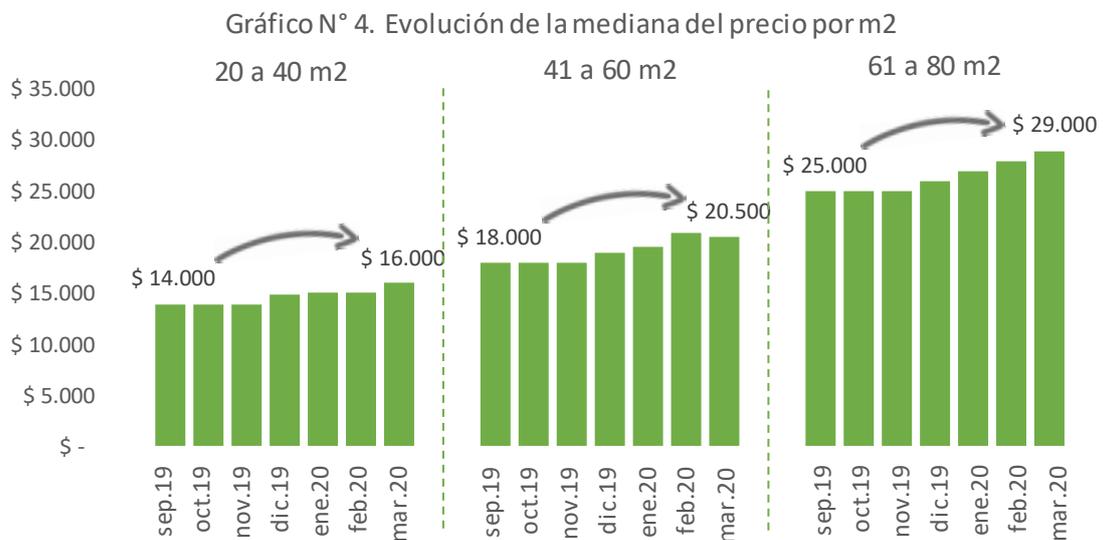
La jubilación mínima de \$15.892 apenas alcanza para pagar alquiler de un monoambiente medio, no así para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

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 marzo de 2020.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



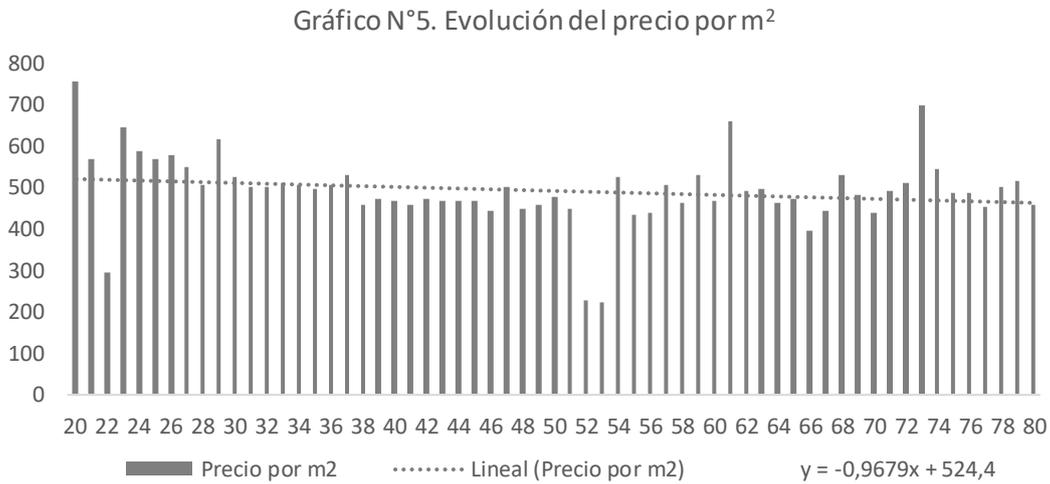
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Los departamentos de entre 20 y 40 m² poseen un costo promedio de \$13.933. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m² poseen un costo promedio de \$29.794.

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

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 80 m² y su precio de alquiler por m².

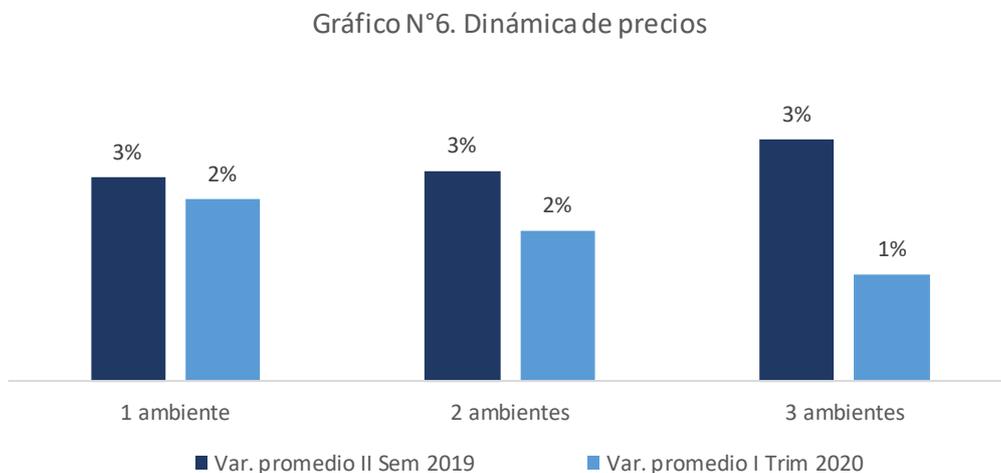


Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye \$9,67. Mientras que alquilar un departamento de 30 m² cuesta \$527 por m², el alquiler de un departamento de 40m² es de \$536,67 por m².

Desaceleración en los aumentos en el 1° Trimestre

En el siguiente cuadro se observa el aumento de precios del 1° trimestre del año, comparado con el promedio geométrico de los aumentos producidos en el 2° semestre del año pasado, según el número de ambientes de las unidades analizadas.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Del mismo se desprende que durante enero, febrero y marzo los precios aumentaron menos que en el semestre anterior.

La menor demanda de inmuebles podría estar afectando la capacidad de los oferentes de aumentar precios.

¿Cuánto encarecen las expensas el alquiler?

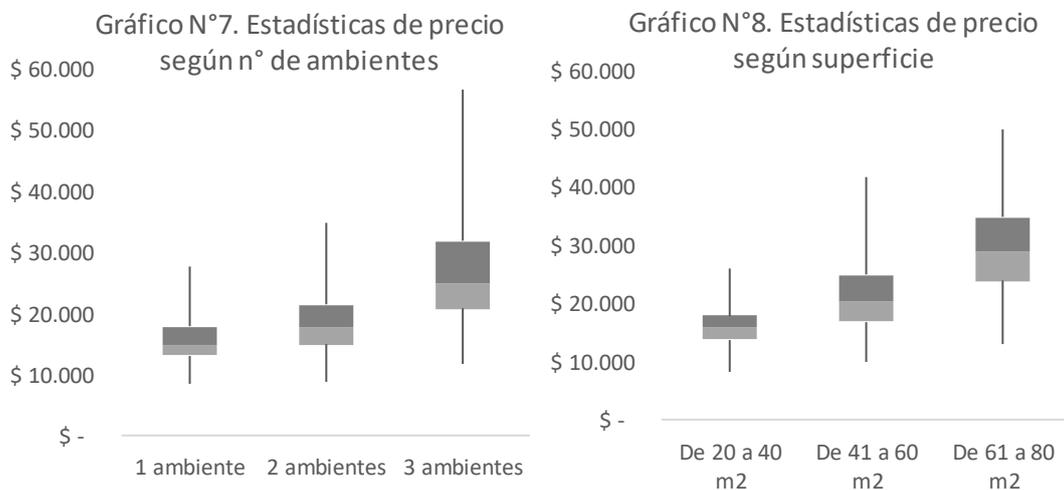
La siguiente Tabla expresa la relación existente entre el costo de las expensas y el del alquiler según la cantidad de ambientes¹.

Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	27%
2	29%
3	27%

Elaboración propia.

Las expensas encarecen en promedio un 28% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

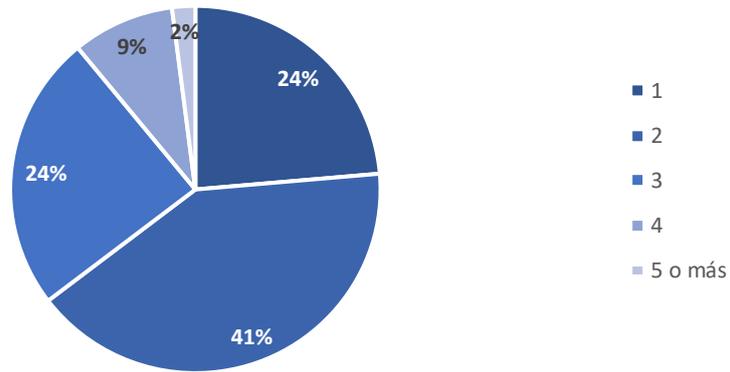
Otros datos



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

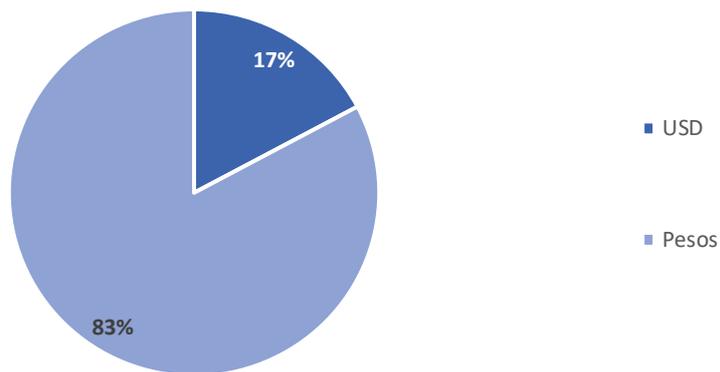
¹ La relación expensas/costo del alquiler para cada tipo de departamento es el cociente de la suma de todas las expensas y la suma de todos los alquileres, considerando sólo aquellos departamentos que poseen expensas.

Gráfico N°9. Departamentos ofertados en pesos según n° de ambientes



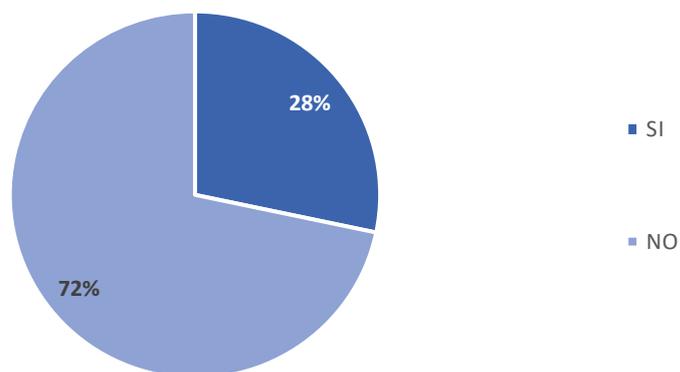
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°10. Departamentos ofertados según moneda



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°11. Departamentos ofertados según si poseen o no cochera



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

INFORME MENSUAL

C.A.B.A.

N°6 | **MARZO 2020**

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional

DIRECTOR

Andrés Asiaín

Vice-DIRECTOR

Miguel Cichowski

CONTENIDOS DEL INFORME

Virginia Brunengo

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Anahí Rampinini, Augusto Prato, Cecilia Olivera, Cecilia Wilhelm, Cristian Andrés Nieto, Cristián Berardi, Diego Caviglia, Eric Delgado, Ernesto Mattos, Estefanía Manau, Fabio Agueci, Fabio Carboni, Facundo Leguizamon, Facundo Pesce, Federico Castelli, Gaspar Herrero, Julián Ruiz, Laura Sformo, Lisandro Mondino, Lorena Putero, Mahuén Gallo, María Alejandra Martínez Fernández, María Belén Basile, María Celina Calore, María Laura Iribas, Maximiliano Uller, Miriam Juaiek, Nicolás Hechenleitner, Nicolás Gutman, Nicolás Pertierra, Nicolás Zeolla, Rodrigo López, Tomás Castagnino, Virginia Brunengo, Yamila Steg



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz