

---

INFORME MENSUAL – NOVIEMBRE 2022

# Precios de Alquileres en CABA



[www.ceso.com.ar](http://www.ceso.com.ar) / [infoceso@gmail.com](mailto:infoceso@gmail.com)

---

## INFORME MENSUAL | NOVIEMBRE 2022

**En este informe podés encontrar: Precios según superficie o cantidad de ambientes, índice de cantidad ofertada, 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 12 meses. Esto, que es un problema macroeconómico 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. Además, contribuye a incrementar la dispersión en los precios.

#### **La mediana de los monoambientes ofertados en Capital Federal es de \$ 60.000.**

El Salario Mínimo Vital y Móvil, que en noviembre es de \$57.900, cubre el 96,5% de un alquiler. Esta relación, que había mejorado a finales de 2021 y estaba alrededor del 104%, bajó casi 10 puntos porcentuales en el último año.

#### **La mediana de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 70.000 y de los de tres ambientes \$ 105.000.**

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 15,3% del costo del precio de oferta de un alquiler.** Esta proporción se encuentra en valores históricamente bajos ya que ha estado en torno al 20-25% durante 2019.

#### **Aumentos mensuales.**

Los aumentos con respecto a octubre 2022 fueron de 1,7% en los monoambientes, 1,4% para los de 2 ambientes y 10,5% en los de 3 ambientes. La agrupación de las unidades se realiza según cantidad de ambientes o cantidad de m<sup>2</sup> de la unidad, si está disponible. Por lo tanto, los datos mensuales pueden mostrar mayor variabilidad según la forma de agruparse. Se sugiere analizar la variación interanual para cada caso (ver Nota Metodológica).

#### **Aumentos anuales.**

En los últimos doce meses, el precio de oferta de un monoambiente en Capital Federal aumentó 100,0%. En los departamentos de 2 ambientes la suba fue de 84,2% y de 84,2% en los de 3 ambientes. Por otro lado, el último dato de inflación correspondiente al mes de octubre, muestra un incremento interanual de 88,0% en los precios según el IPC INDEC.

#### **El Índice para Contratos de Locación**

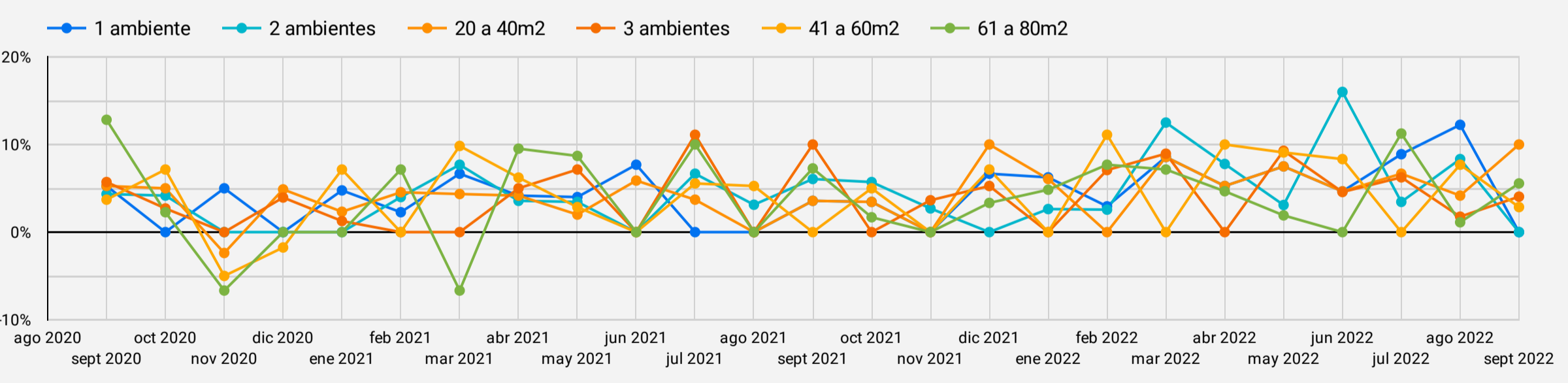
El Índice para Contratos de Locación, que regula la actualización de los alquileres dentro de un contrato ya vigente, muestra un incremento interanual de 73,1% al primer día hábil de noviembre. En ese mismo período, el dólar oficial subió 55,23%.

Última Actualización: 15 nov 2022

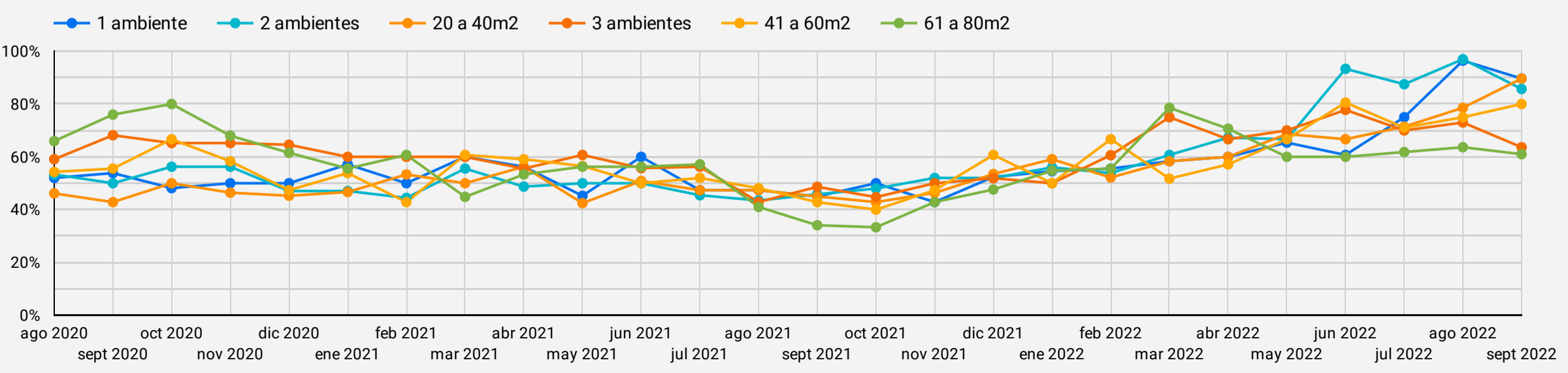
	Var. Mensual	Var. Interanual		Var. Mensual	Var. Interanual
1 ambiente	1,7 %	100,0 %	De 20 a 40m2	6,9 %	106,7 %
2 ambientes	1,4 %	84,2 %	De 41 a 60m2	9,6 %	90,5 %
3 ambientes	10,5 %	84,2 %	De 61 a 80m2	10,0 %	83,3 %

1 ambiente	2 ambientes	3 ambientes
\$ 60.000	\$ 70.000	\$ 105.000

## VARIACIÓN MENSUAL Filtrar por tamaño



## VARIACIÓN INTERANUAL



## Nota metodológica

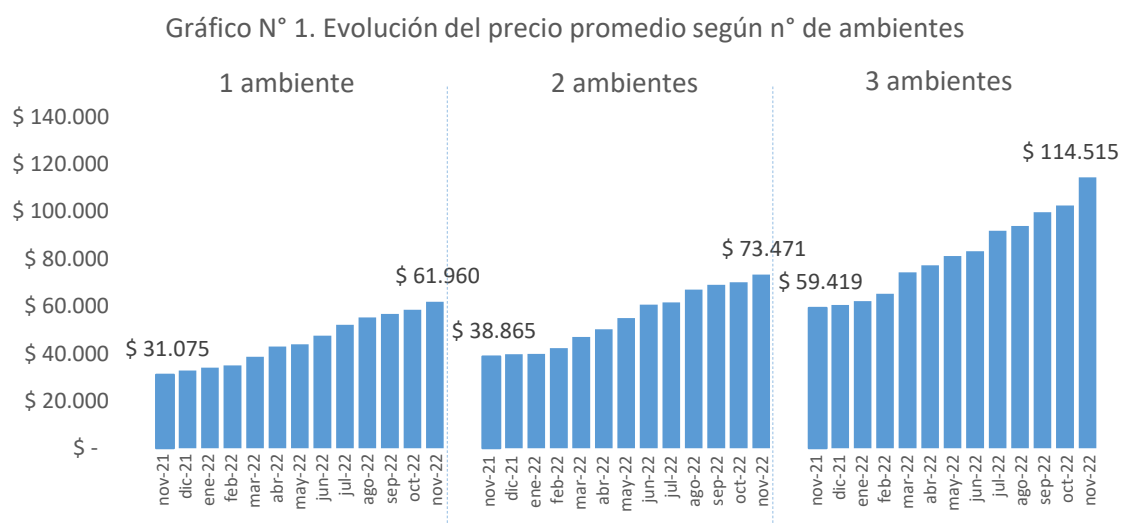
Los valores de ofertas de alquileres en Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO sobre alrededor de 3.000 casos por mes. Se presentan dos alternativas de agrupación de inmuebles: cantidad de ambientes y cantidad 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.



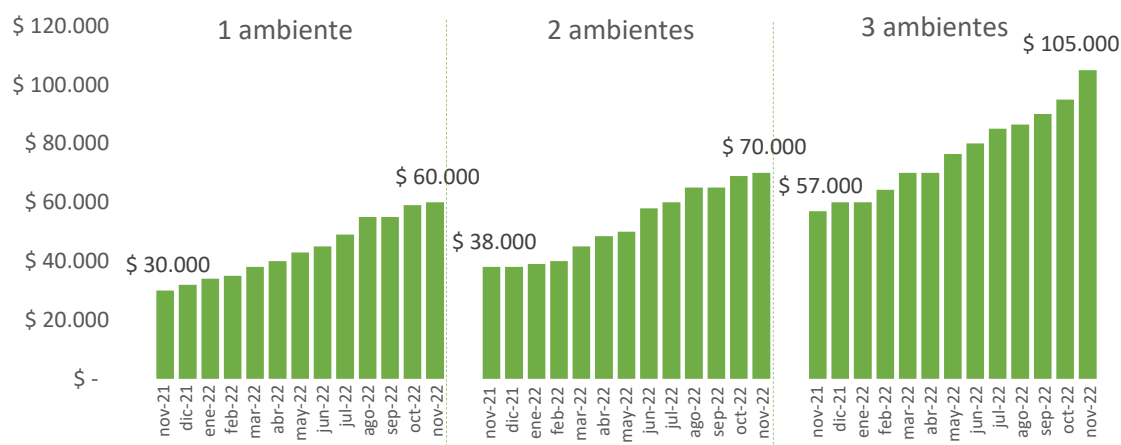
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$61.960 en promedio. Este valor muestra un aumento interanual de 99,4%.

El promedio de las ofertas de dos ambientes ha aumentado de \$38.865 a \$73.471 en 12 meses, un 89,0%.

Mientras que en noviembre de 2021 las unidades habitacionales de 3 ambientes se encontraban a \$59.419 en promedio, hoy se encuentran a \$114.515, lo que equivale a un aumento año a año de 92,7%.

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.

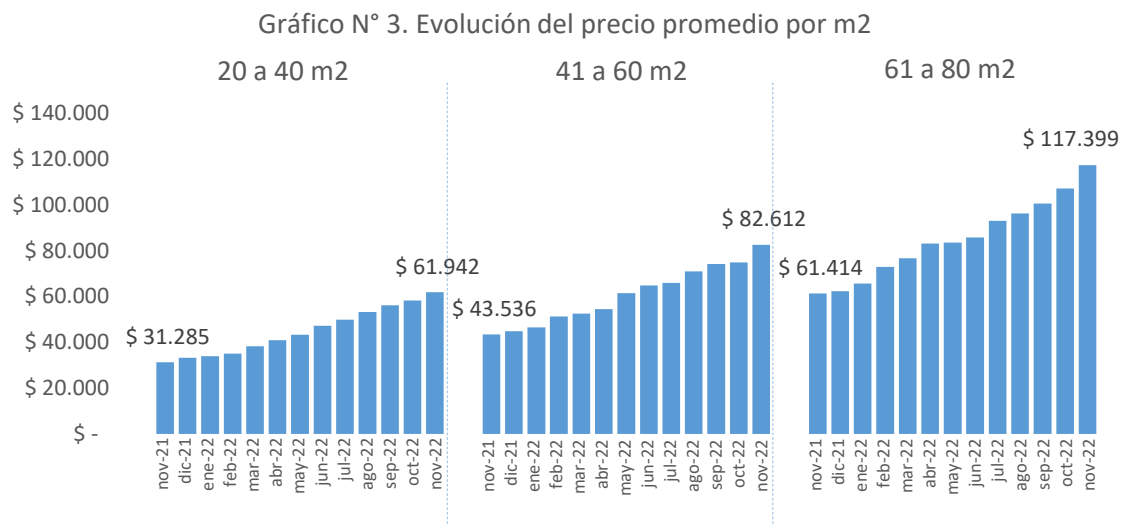
La mediana de los precios de oferta de monoambientes ha crecido de \$30.000 a \$60.000 entre noviembre de 2021 y noviembre de 2022, un 100,0%. La de los departamentos de 2 ambientes ha aumentado de \$38.000 a \$70.000, un 84,2%. Finalmente, la mediana de los departamentos de 3 ambientes ha aumentado de \$57.000 a \$105.000, un 84,2%.

El ingreso mínimo los/as jubilados/as, que hoy es de \$50.353 (correspondientes a la sumatoria del haber mínimo de \$43.353 más el bono de \$7.000), no alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

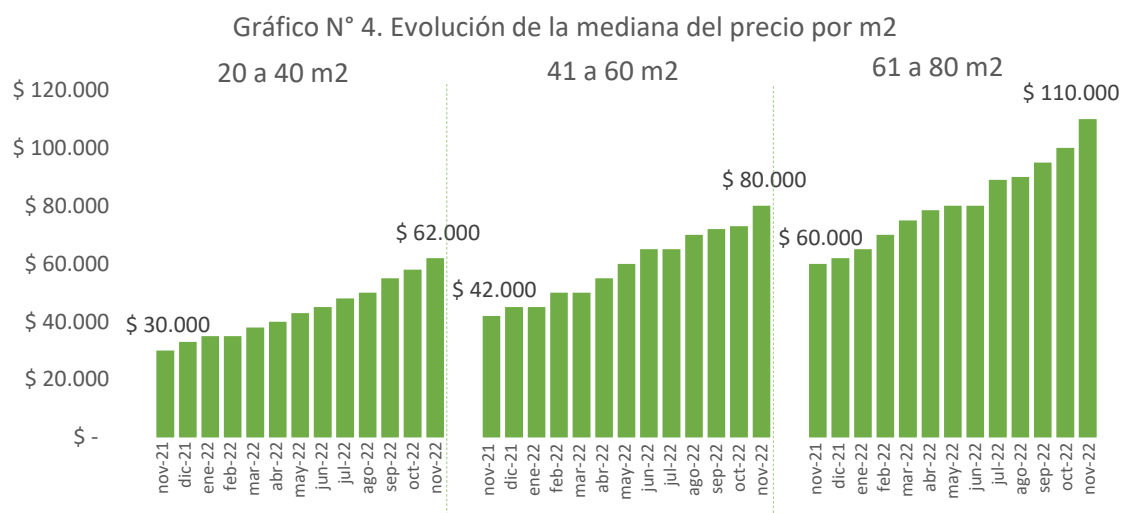
Los aumentos con respecto a octubre 2022 fueron de 1,7% en los monoambientes, 1,4% para los de 2 ambientes y 10,5 en los de 3 ambientes.

### 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 noviembre de 2022.



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 m<sup>2</sup> poseen un costo promedio de 61.942. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m<sup>2</sup> poseen un costo promedio de \$117.399.

## ¿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 ambientes<sup>1</sup>.

Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	15,8%
2	15,3%
3	15,0%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

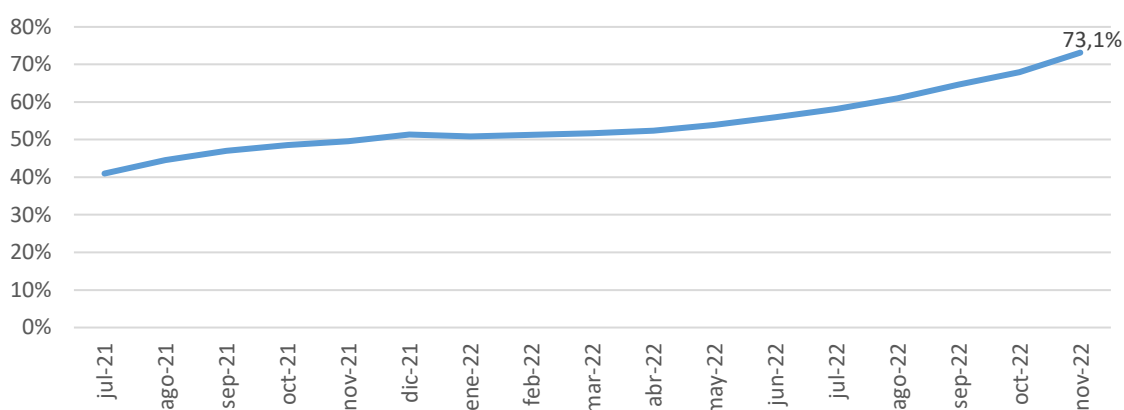
Las expensas encarecen en promedio un 15,3% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

## 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 BCRA<sup>2</sup>.

La variación interanual al primer día hábil de noviembre es de 73,1%. En el gráfico 6 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

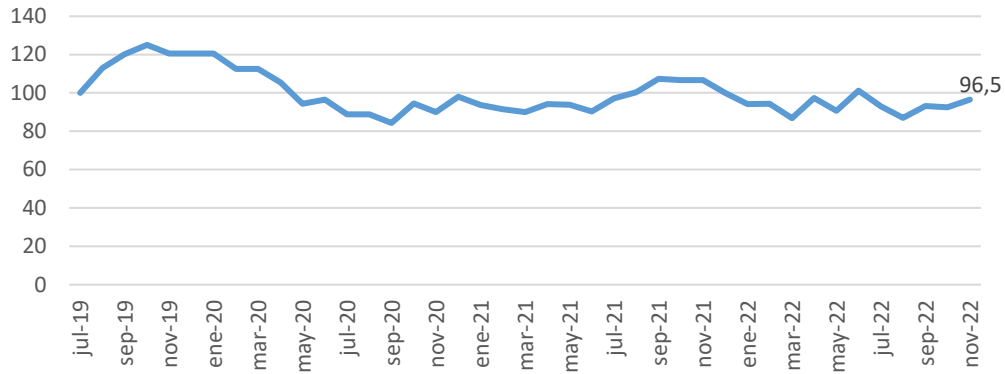
<sup>1</sup> La relación expensas/costo del alquiler para cada tipo de departamento es el cociente de la suma de todas las expensas y la suma de todos los alquileres, considerando sólo aquellos departamentos que poseen expensas.

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



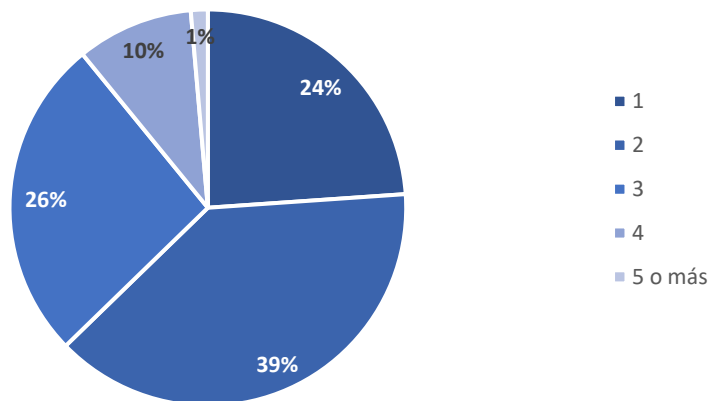
## Otros datos

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



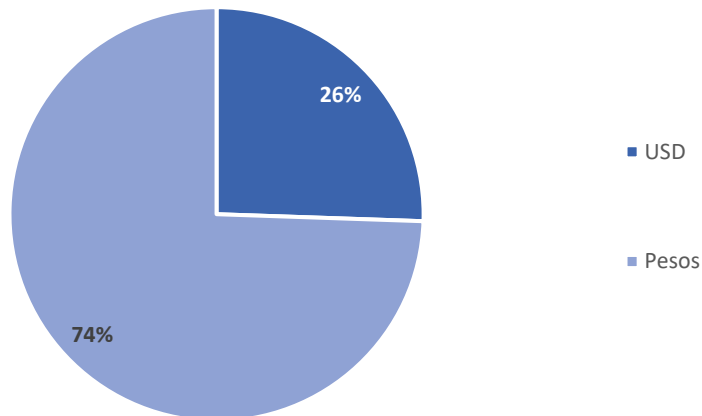
Fuente: CESO en base a datos de MECON y ofertas online

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



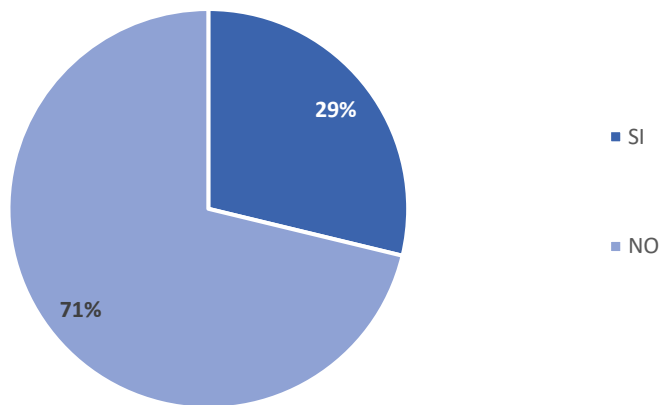
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°8. Departamentos ofertados según moneda



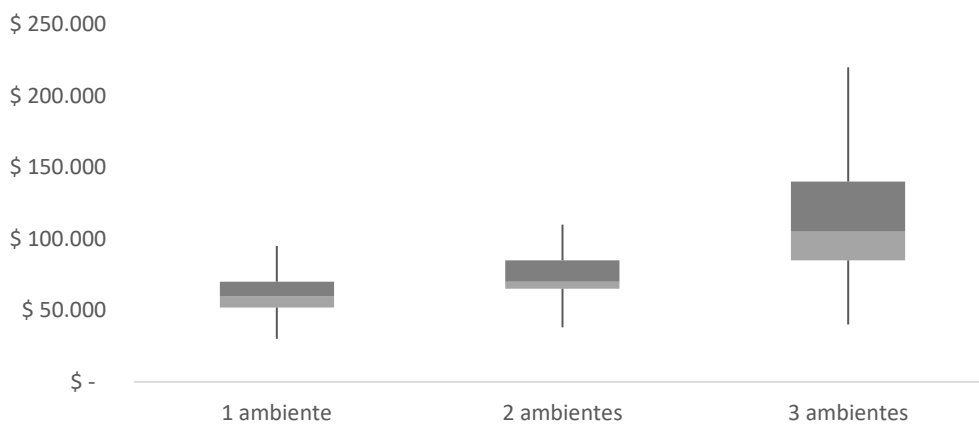
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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



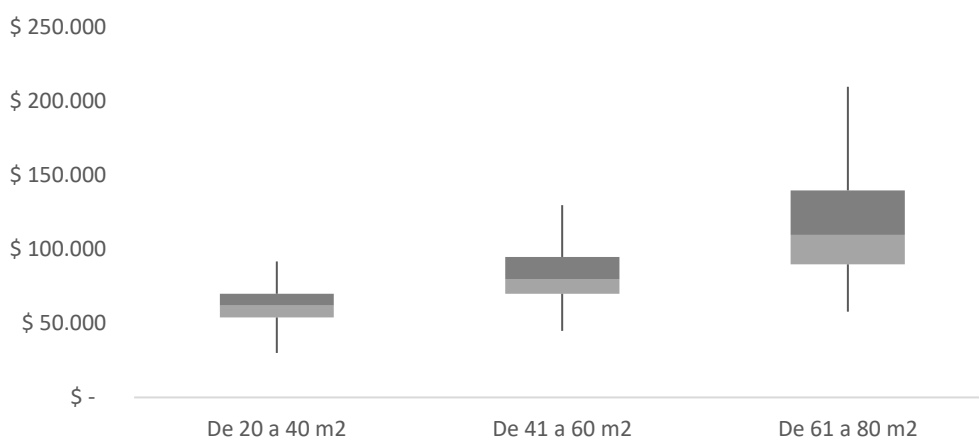
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°10. Estadísticas de precio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°11. Estadísticas de precio según superficie



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

# INFORME MENSUAL

**C.A.B.A.**

NOVIEMBRE 2022

## 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, Agustín Romero, Aldana Montano, 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, Lucia Diforte.



Centro de Estudios Económicos y Sociales  
Scalabrini Ortiz