
INFORME MENSUAL – OCTUBRE 2021

Precios de Alquileres en CABA



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

INFORME MENSUAL | OCTUBRE 2021

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

La mediana de los monoambientes ofertados en Capital Federal es de \$ 30.000.

El Salario Mínimo Vital y Móvil, que en octubre es de \$32.000, cubre el 107% de un alquiler pero no llega a cubrir otros gastos como expensas y servicios. Sin embargo, esta relación mejoró considerablemente en el último año ya que en septiembre de 2020 cubría sólo el 84% de un monoambiente.

La mediana de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 37.000 y de los de tres ambientes \$ 55.000.

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 18% del costo de alquiler.

Aumentos mensuales.

Los aumentos con respecto a septiembre 2021 fueron de 3,4% en los monoambientes y 5,7% para los de 2 ambientes. Los de 3 ambientes se mantuvieron en el mismo valor.

Aumentos anuales.

En los últimos doce meses, el costo de alquilar un monoambiente en Capital Federal aumentó 50,0%. En los departamentos de 2 ambientes la suba fue de 48,0% y de 44,7% en los de 3 ambientes. Por otro lado, el último dato de inflación muestra que, para el mes de septiembre, la variación interanual de los precios fue de 52,5%.

La cantidad de unidades ofertadas al mes de octubre se mantiene en el mismo nivel que el mismo mes del año pasado.

El Índice para Contratos de Locación

El Índice para Contratos de Locación que publica diariamente el BCRA muestra un incremento interanual de 48,6% al primer día hábil de octubre.

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.

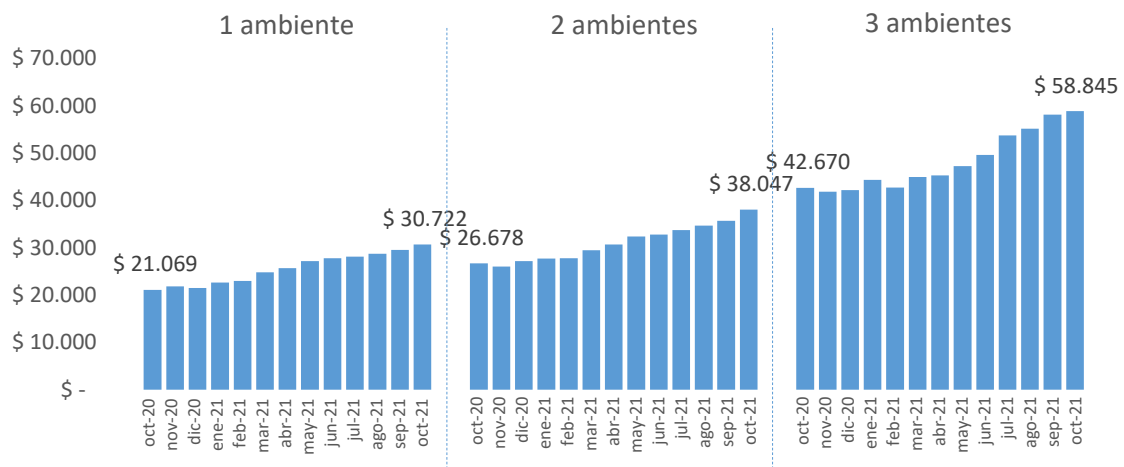
Si bien el precio del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, se utilizan los valores de las ofertas en pesos como variable proxy del precio de alquiler.

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.

Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



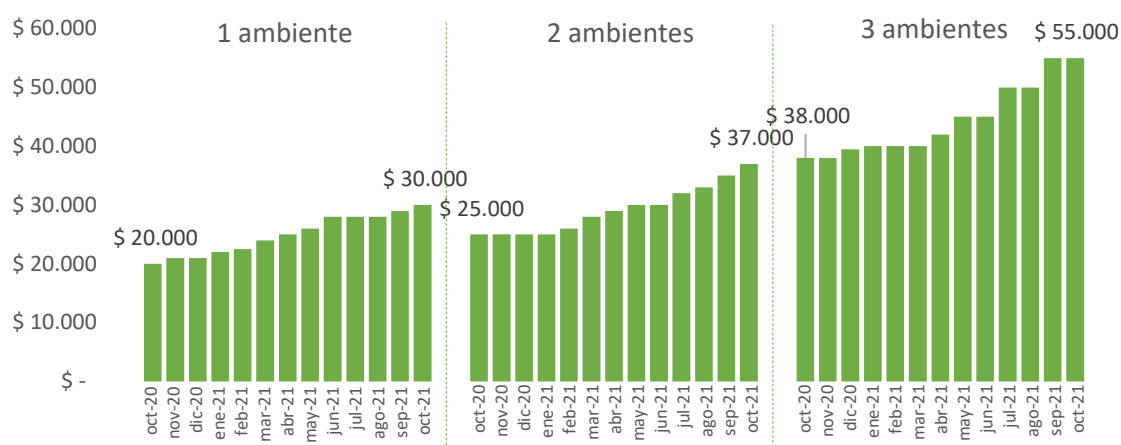
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$30.722 en promedio. Este valor muestra un aumento interanual de 45,8%.

El promedio de las ofertas de dos ambientes ha aumentado de \$26.678 a \$38.047 en 12 meses, un 42,6%.

Mientras que en octubre de 2020 las unidades habitacionales de 3 ambientes se encontraban a \$42.670 en promedio, hoy se encuentran a \$58.845, lo que equivale a un aumento año a año de 37,9%.

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.

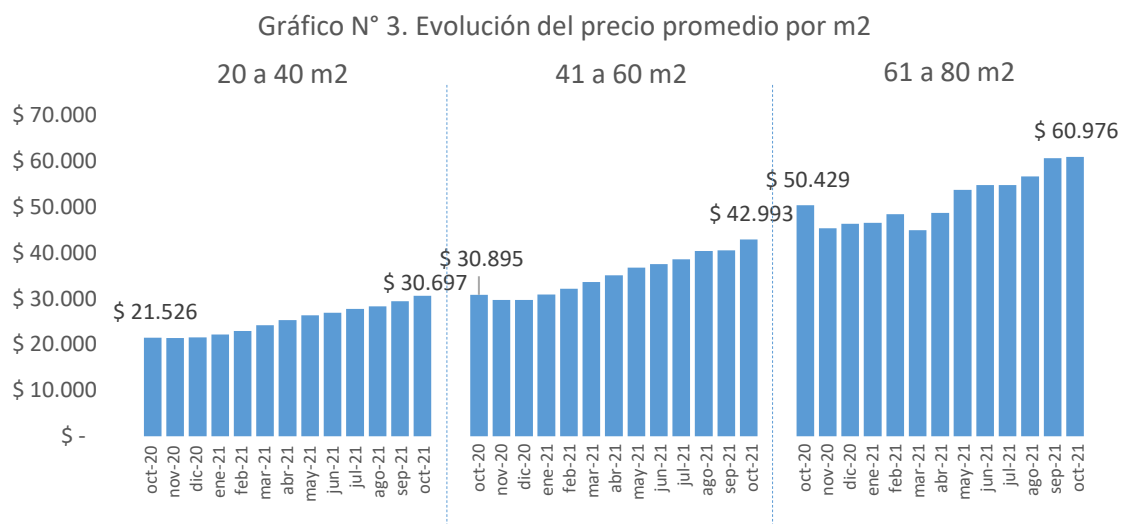
La mediana de los precios de oferta de monoambientes ha crecido de \$20.000 a \$30.000 entre octubre de 2020 y octubre de 2021, un 50,0%. La de los departamentos de 2 ambientes ha aumentado de \$25.000 a \$37.000, un 48,0%. Finalmente, la mediana de los departamentos de 2 dormitorios ha aumentado de \$38.000 a \$55.000, un 44,7%.

La jubilación mínima de \$25.922 no alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

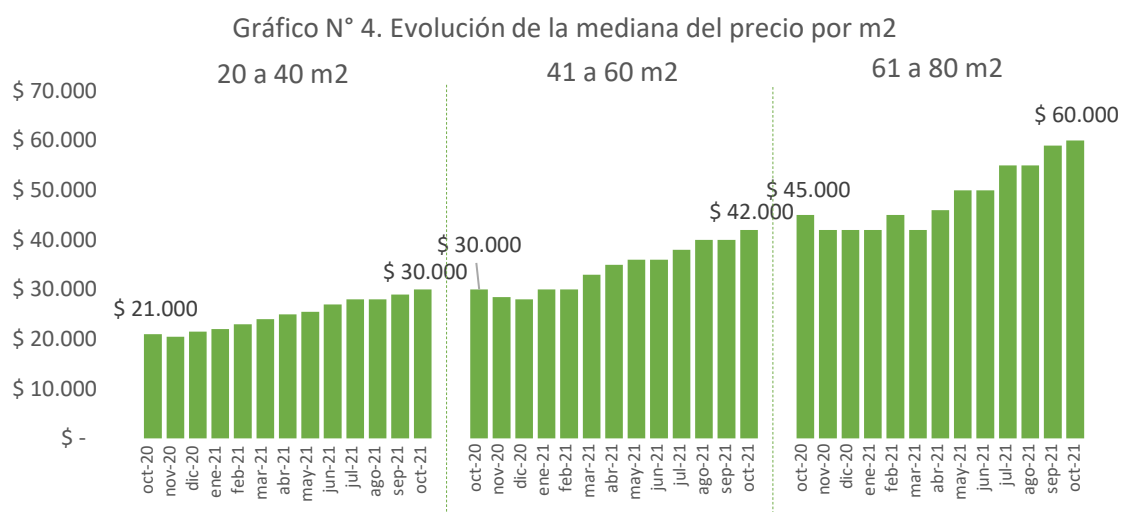
Los aumentos con respecto a septiembre 2021 fueron de 3,4% en los monoambientes y 5,7% para los de 2 ambientes. Los de 3 ambientes se mantuvieron en el mismo valor.

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 octubre de 2021.



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 \$21.526. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m² poseen un costo promedio de \$60.976.

¿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	19%
2	18%
3	17%

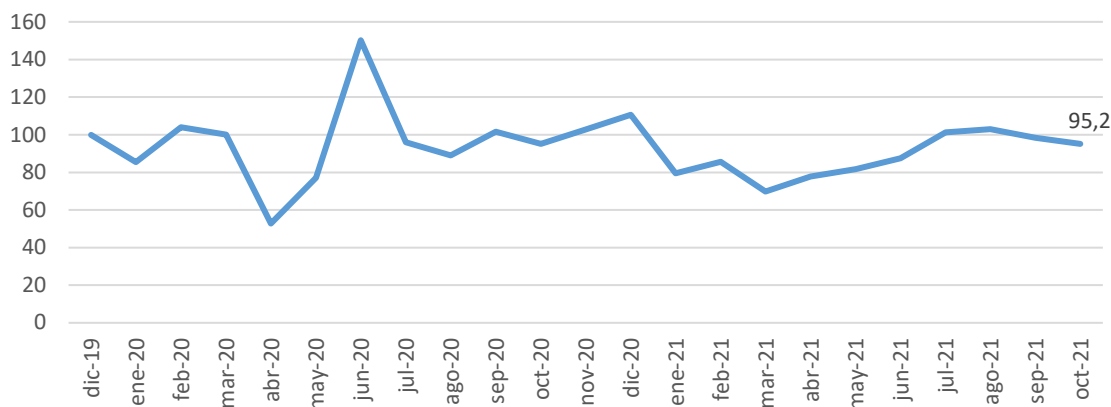
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

Las expensas encarecen en promedio un 18% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

Cantidad ofertada

El Gráfico N°5 muestra la evolución del índice de la cantidad de departamentos ofertados por mes.

Gráfico N°5. Índice de cantidad de departamentos ofertados (dic-19=100)



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

En octubre de 2021 se observa un comportamiento de la cantidad ofertada de departamentos igual a la del mismo mes del año anterior. De todas maneras, en términos acumulados, durante 2021 la oferta promedio de alquileres sigue siendo inferior a la de 2020. Las caídas más pronunciadas se dan en el segmento de departamentos de más de 3 ambientes.

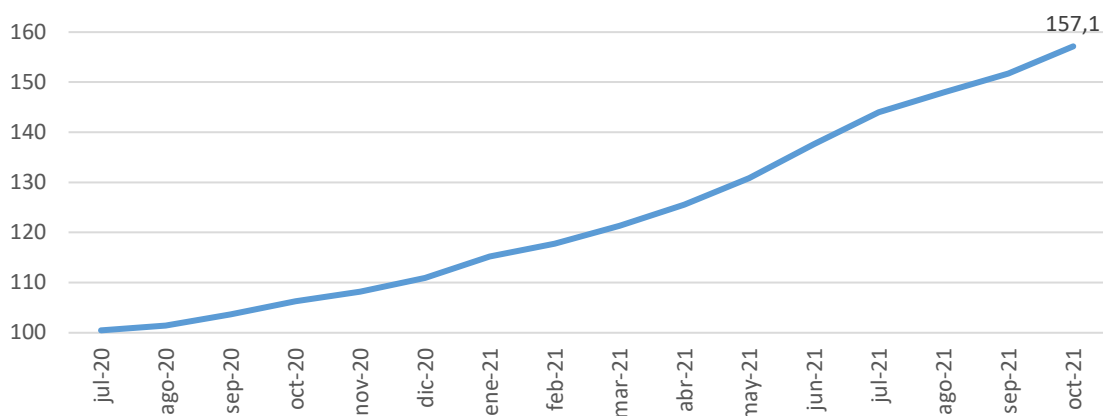
¹ La relación expensas/costo del alquiler para cada tipo de departamento es el cociente de la suma de todas las expensas y la suma de todos los alquileres, considerando sólo aquellos departamentos que poseen expensas.

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 este año. 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 BCRA².

La variación interanual al primer día hábil de octubre es de 48,6%. En el gráfico 6 se puede observar cómo fue variando a lo largo de los meses.

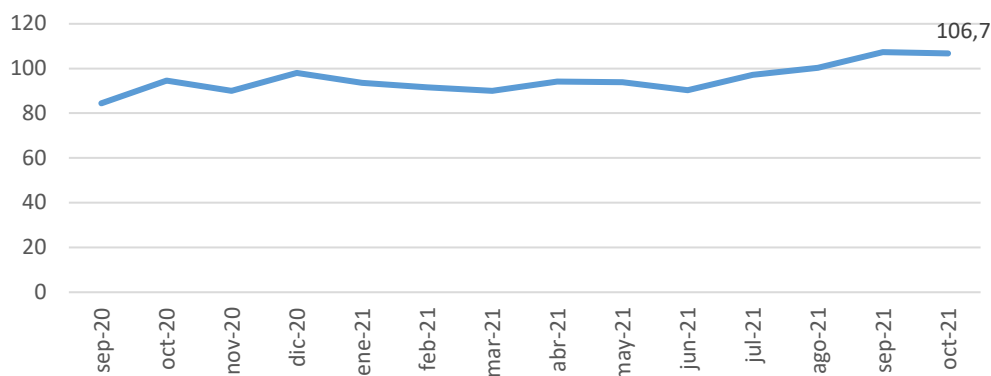
Gráfico N°6. Evolución del Índice para Contratos de Locación
(1/7/2020=100)



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Otros datos

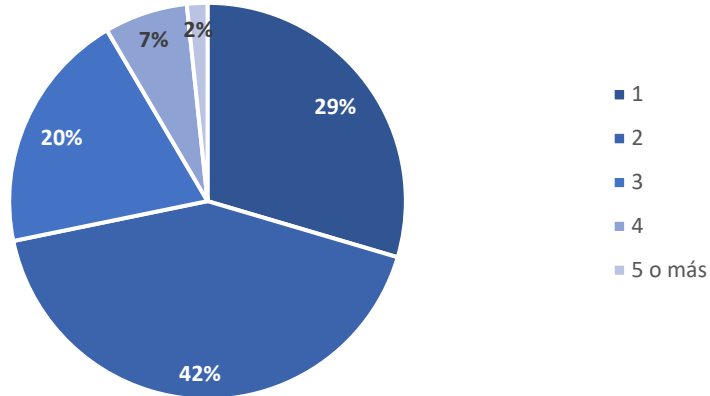
Gráfico N°7. Valor de la mediana del precio de los monoambientes como porcentaje del SMVyM



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

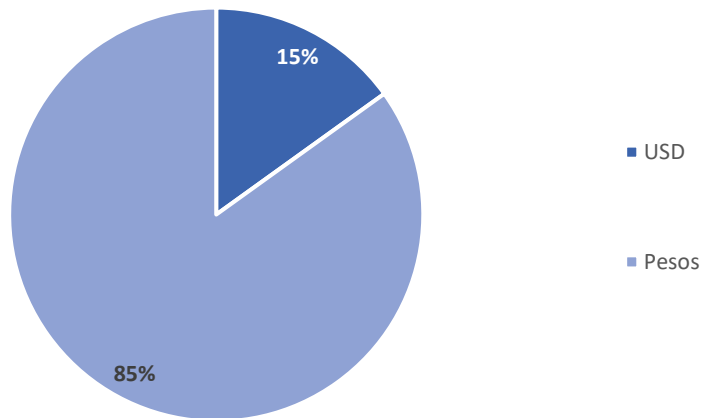
² El mismo resulta del 50% de la variación mensual del IPC y el 50% de la variación mensual del RIPTE.

Gráfico N°8. Departamentos ofertados en pesos según n° de ambientes



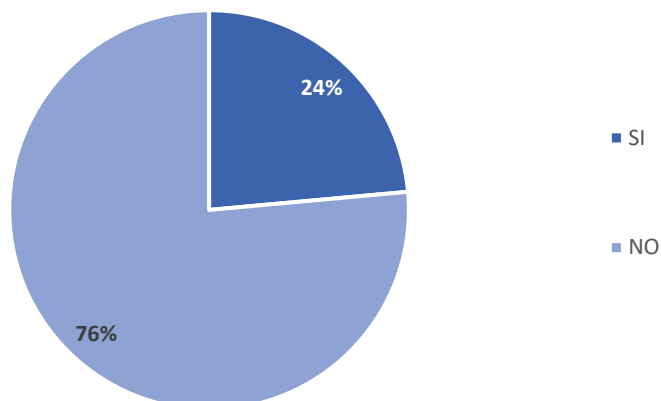
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°9. Departamentos ofertados según moneda



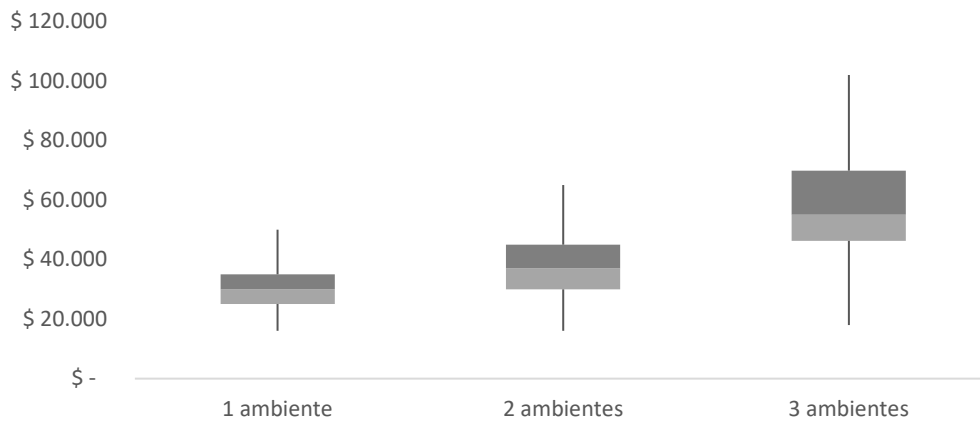
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°10. Departamentos ofertados según si poseen o no cochera



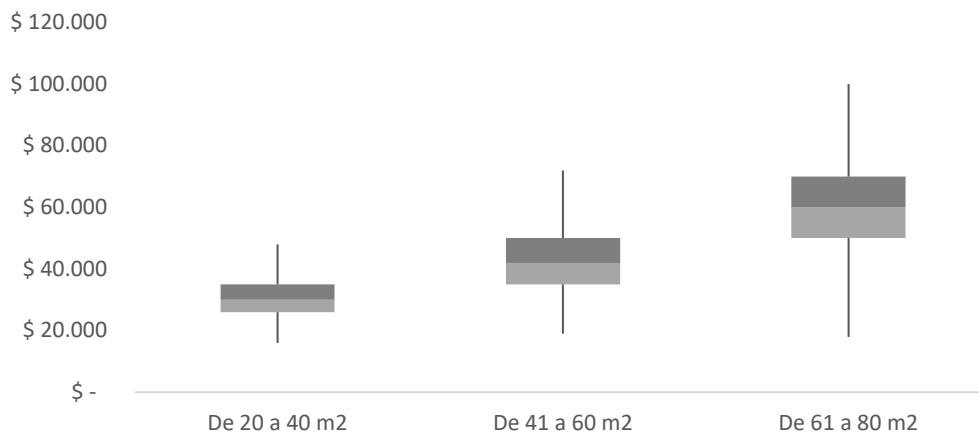
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°11. Estadísticas de precio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°12. Estadísticas de precio según superficie



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

INFORME MENSUAL

C.A.B.A.

OCTUBRE 2021

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional

DIRECTOR

Andrés Asiaín

Vice-DIRECTOR

Miguel Cichowolski

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