

---

INFORME MENSUAL - SEPTIEMBRE 2019

# Precio de Alquileres en CABA



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

---

## INFORME MENSUAL | SEPTIEMBRE 2019

### Síntesis

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 deficientes.

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

***El alquiler medio de los monoambientes ofertados en de Capital Federal es de \$ 13.000.***

La jubilación mínima de \$ 12.937,22 no alcanza para pagar alquiler de un monoambiente medio.

***El valor medio de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 16.000 y de los de tres ambientes \$ 22.000.***

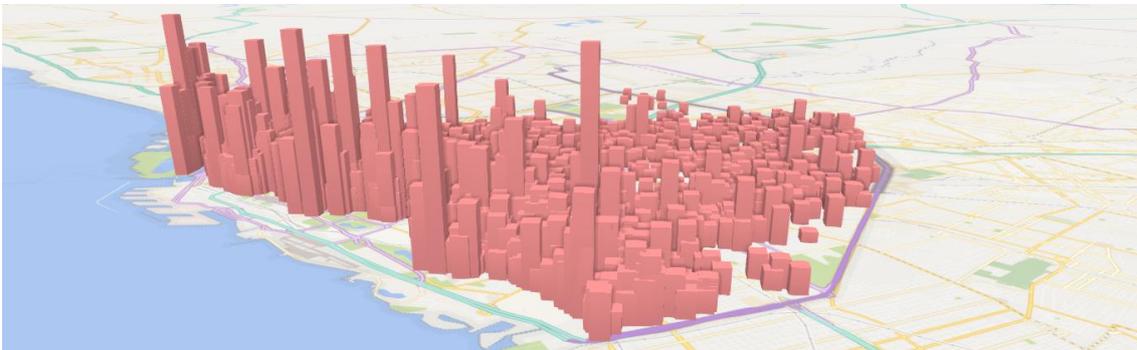
En cada categoría, los precios varían en función de otras características propias (tales como antigüedad, si posee cochera, etc.) y de su entorno (infraestructura, disponibilidad de transporte, cercanía a centros comerciales entre otras).

***El costo de alquilar un departamento de un dormitorio en Capital Federal aumentó 10% entre junio y septiembre.***

La mediana de las ofertas analizadas presentó un aumento de 8% en los monoambientes y 10% en los de 3 ambientes.

***La marcada diferencia en la valorización de los departamentos que se observa en los diferentes barrios de la ciudad responden tanto a características del inmueble como del entorno.***

El siguiente mapa tridimensional 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 medio de un departamento de entre 41 y 60 m<sup>2</sup> es de \$18.000, \$500 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 24% 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 más de 11.000 casos por mes.

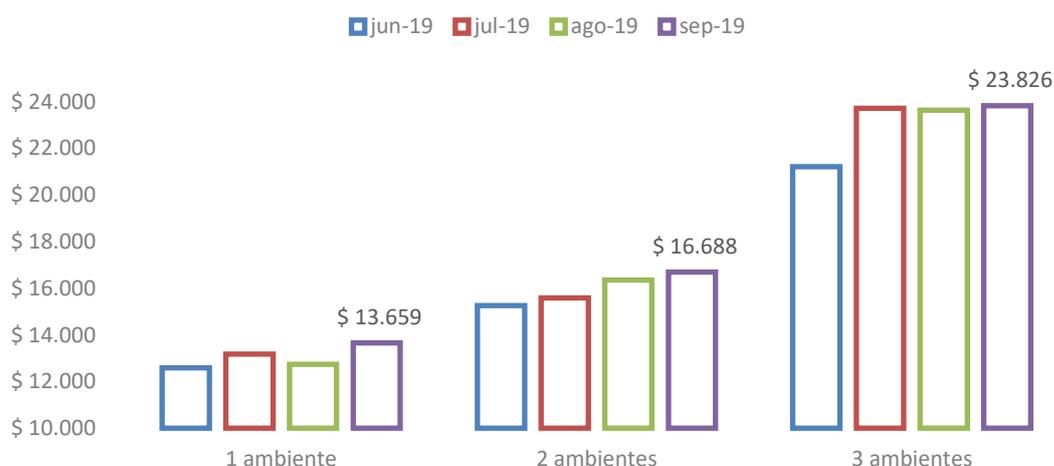
Si bien el precio del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos los valores de las ofertas en pesos como variable proxy del precio de alquiler.

## 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.

Promedio según cantidad de ambientes

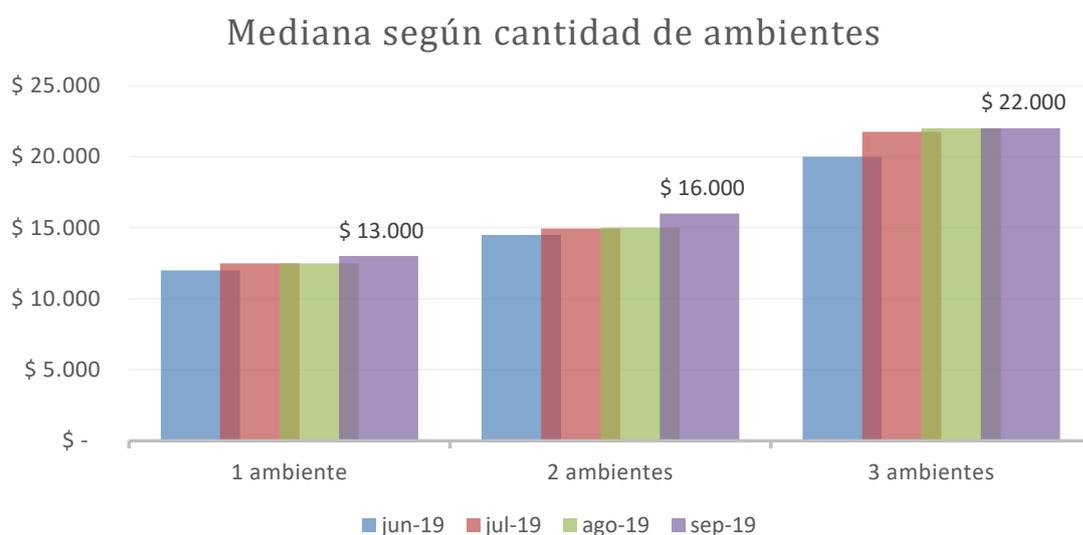


Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$13.659 en promedio. Este valor es 7% superior al mes anterior.

El promedio de las ofertas de alquileres 1 dormitorio ha aumentado de \$15.262 a \$16.688 en 3 meses, un aumento de 9% acumulado.

Mientras que en junio las unidades habitacionales de 2 dormitorios se encontraban a \$21.206 en promedio, hoy se encuentran a \$23.826, lo que equivale a un aumento acumulado de 12%.

Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe gastar en alquiler en promedio \$3.029 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$7.138 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.



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.

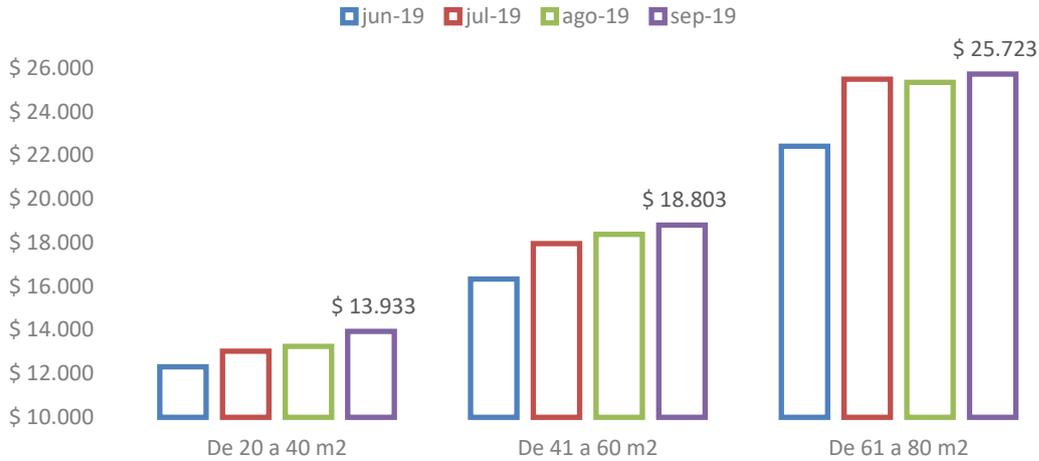
La mediana de los precios de oferta de monoambientes ha crecido de \$12.000 a \$13.000 entre junio y septiembre, un 8% acumulado. La de los departamentos de 1 dormitorio ha aumentado de \$14.500 a \$16.000, 10% acumulado. Finalmente, la mediana de los departamentos de 2 dormitorios ha aumentado de \$20.000 a \$22.000, 10% acumulado.

La jubilación mínima de \$ 12.937,22 no alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio.

### **Según superficie**

En el siguiente cuadro se puede observar el costo promedio de alquiler departamentos según su superficie total correspondientes al inicio del mes de agosto de 2019.

## Promedio según tamaño



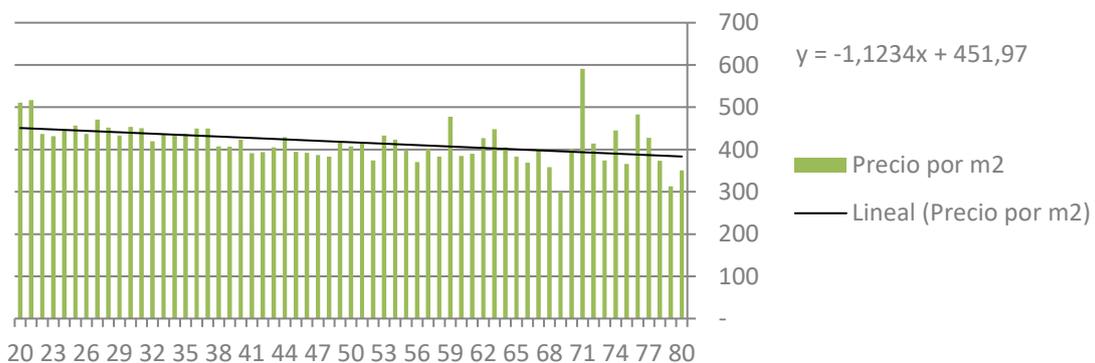
Los departamentos de entre 20 y 40 m<sup>2</sup> poseen un costo promedio de \$13.933. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m<sup>2</sup> poseen un costo promedio de \$25.723.

Tal como sostuvimos en los informes anteriores, 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 m<sup>2</sup> y su precio de alquiler por m<sup>2</sup>.

## Precio por m2



Podemos observar que por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye \$11,23.

Mientras que alquilar un departamento de 30 m<sup>2</sup> cuesta \$441 por m<sup>2</sup>, el alquiler de un departamento de 40m<sup>2</sup> es de \$430 por m<sup>2</sup>.

### ¿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 de departamentos rosarinos.

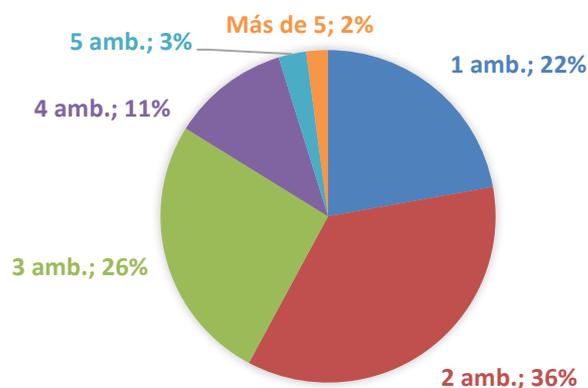
| Cantidad de ambientes | Precio promedio | Expensas promedio | Expensas/Precio |
|-----------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1                     | 14.699          | 3.451             | 23%             |
| 2                     | 18.427          | 4.455             | 24%             |
| 3                     | 27.500          | 7.260             | 26%             |

*Elaboración propia.*

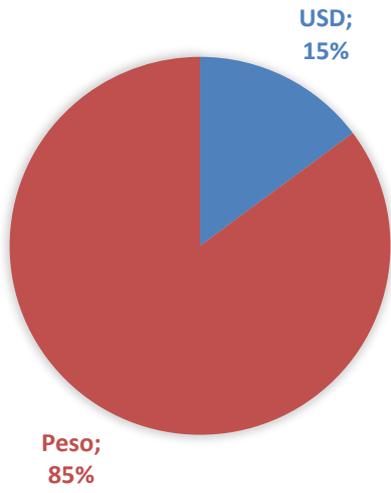
Las expensas encarecen en torno a un 24% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

### Otros datos

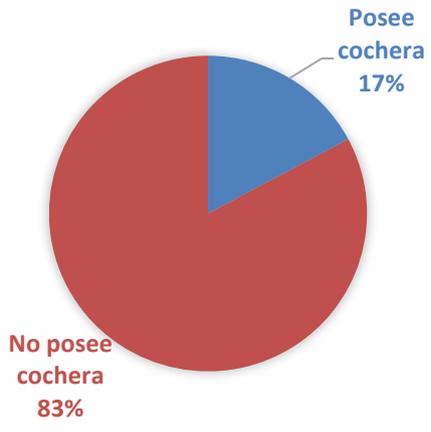
Cantidad de departamentos según N° de ambientes



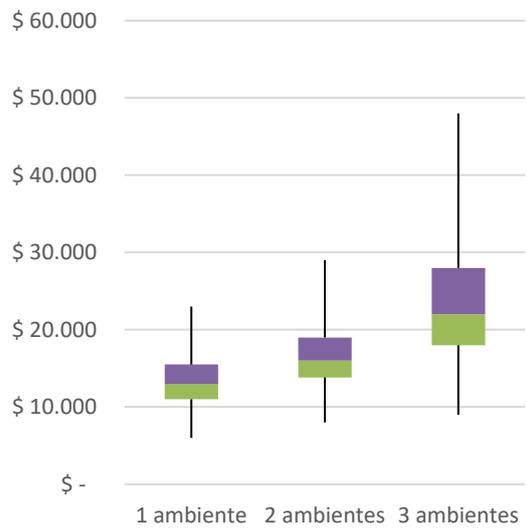
### Moneda de oferta



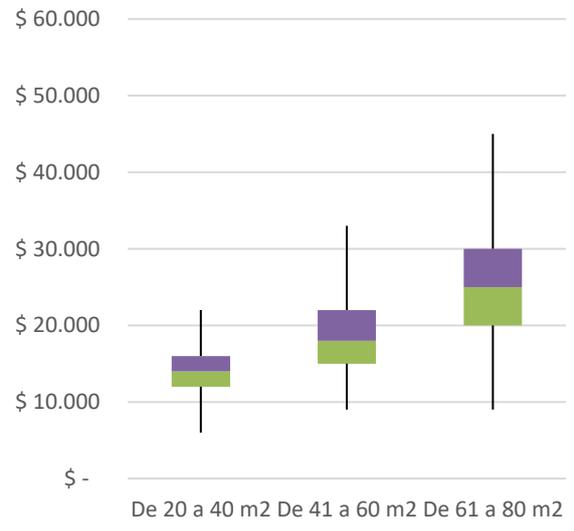
### ¿Posee cochera?



Precio de ofertas de departamentos de agosto según cantidad de ambientes



Precio de ofertas de departamentos de agosto según tamaño del departamentno



# INFORME MENSUAL

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

Nº3 | SEPTIEMBRE 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