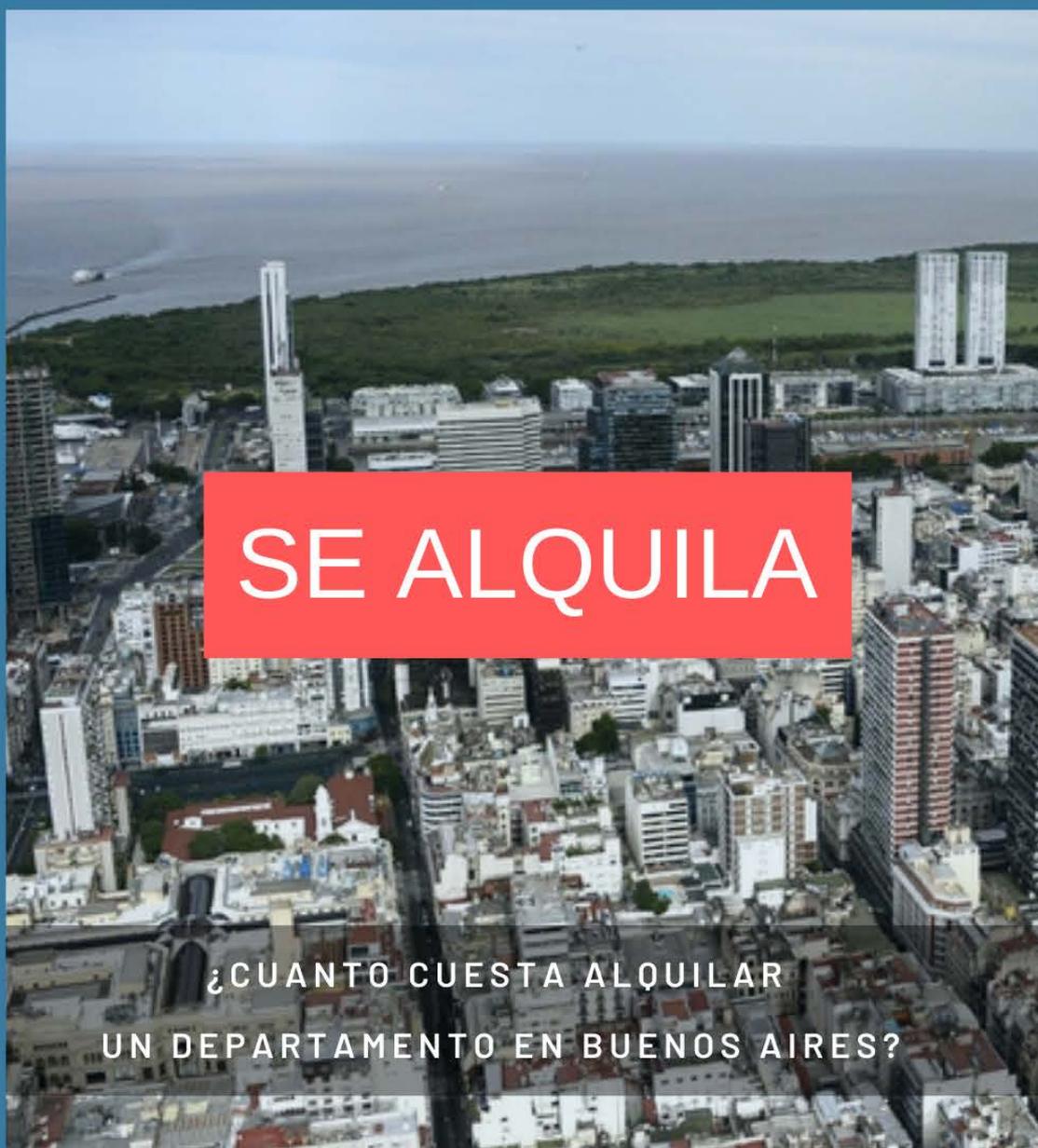

INFORME MENSUAL – SEPTIEMBRE 2021

Precios de Alquileres en CABA



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

INFORME MENSUAL | SEPTIEMBRE 2021

Introducción

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, diferenciándolos en base a su tamaño y la cantidad de ambientes que poseen.

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.

Alquileres en Capital Federal

Destacados de Prensa

La mediana del valor de los monoambientes ofertados en Capital Federal es de \$29.000. En el último año, el Salario Mínimo Vital y Móvil mejoró considerablemente con relación a los alquileres. En Septiembre de 2020 alcanzaba a cubrir sólo un 84% del alquiler y hoy se encuentra apenas por encima del alquiler de un monoambiente (\$29.160).

El valor mediano de un alquiler es de \$35.000 para los departamentos de dos ambientes y de \$55.000 para los de tres ambientes.

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).

Las expensas alcanzan, en promedio, el 19% del costo de alquiler.

Los mayores aumentos mensuales respecto de Agosto se dieron en los departamentos de 3 ambientes (10,0%). Para los monoambientes la variación fue de 6,1% y para los de 2 ambientes 3,6%.

En los últimos 12 meses, el costo de alquilar un monoambiente en Capital Federal aumentó 45,0%. En los departamentos de 2 ambientes la suba fue de 45,8% y de 48,6% en los de 3 ambientes. Todos estos valores se encuentran por debajo de la la variación de los precios que fue de 51,4% de acuerdo al IPC-INDEC.

La actualización de precios según el Índice para Contratos de Locación muestra una variación interanual de 47,1% para el mes de septiembre y de 48,6% para el mes de octubre. A partir de este indicador publicado diariamente por el BCRA deben actualizarse los contratos alcanzados por la Ley de Alquileres.

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

Alquiler mediano

Gráfico N° 1. 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.

En los últimos doce meses, la mediana de los precios de oferta de monoambientes ha crecido de \$20.000 a \$29.000, un 45,0%. Los departamentos de dos ambientes han aumentado de \$24.000 a \$35.000, un 45,8%. Finalmente, la mediana de los

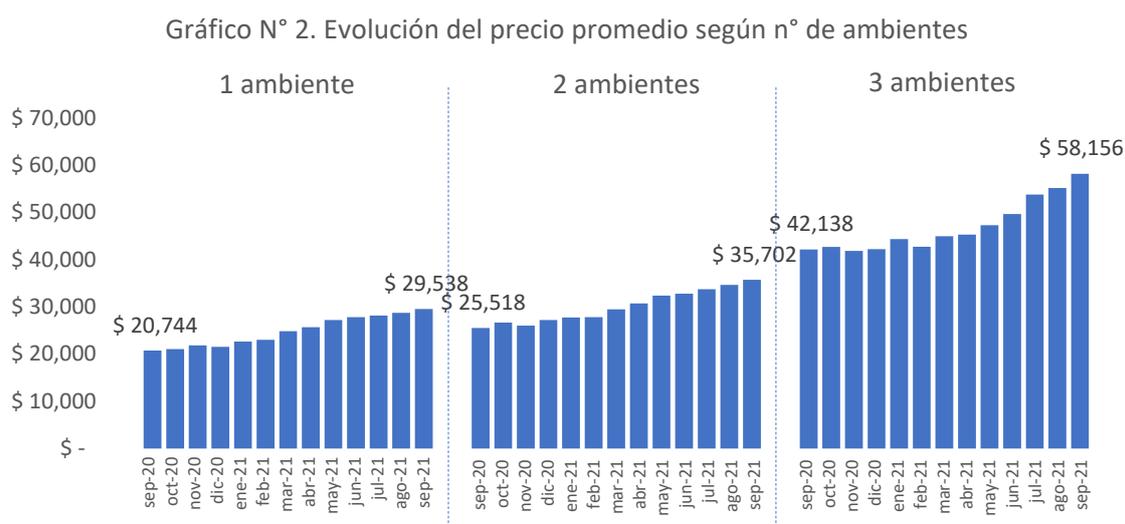
departamentos de 2 dormitorios ha aumentado de \$37.000 a \$55.000, un 48,6% en el año.

En relación al mes anterior, los monoambientes aumentaron un 3,6% mientras que los departamentos de dos ambientes aumentaron un 6,1% y los de 3 ambientes un 10%.

El SMVyM de \$29.160, si bien mejoró mucho en relación al valor de los alquileres el último año, apenas alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

Alquiler promedio

En el siguiente gráfico puede observarse la evolución de **valores promedio** de ofertas de alquileres según la cantidad de ambientes que posee.

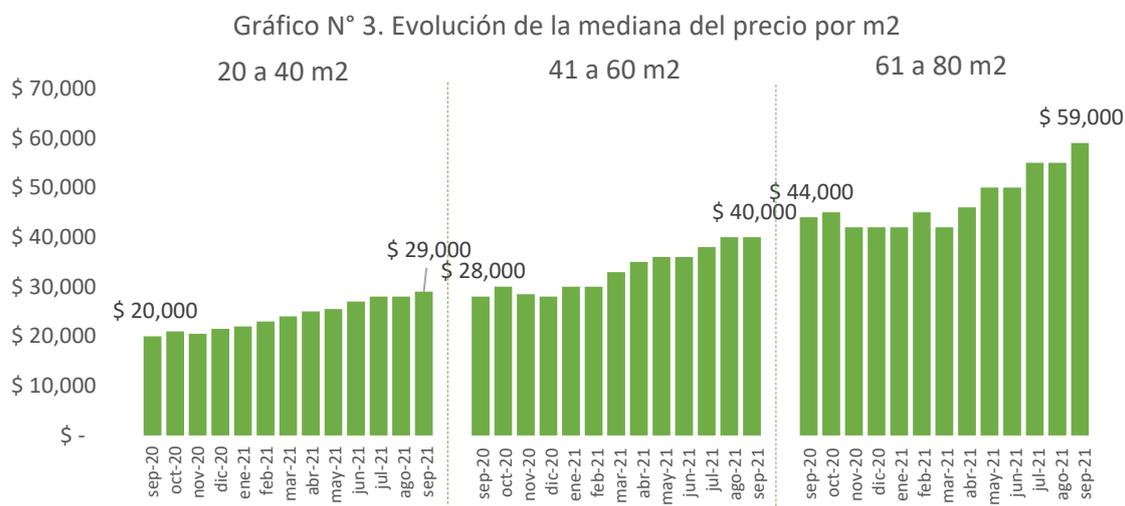


Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

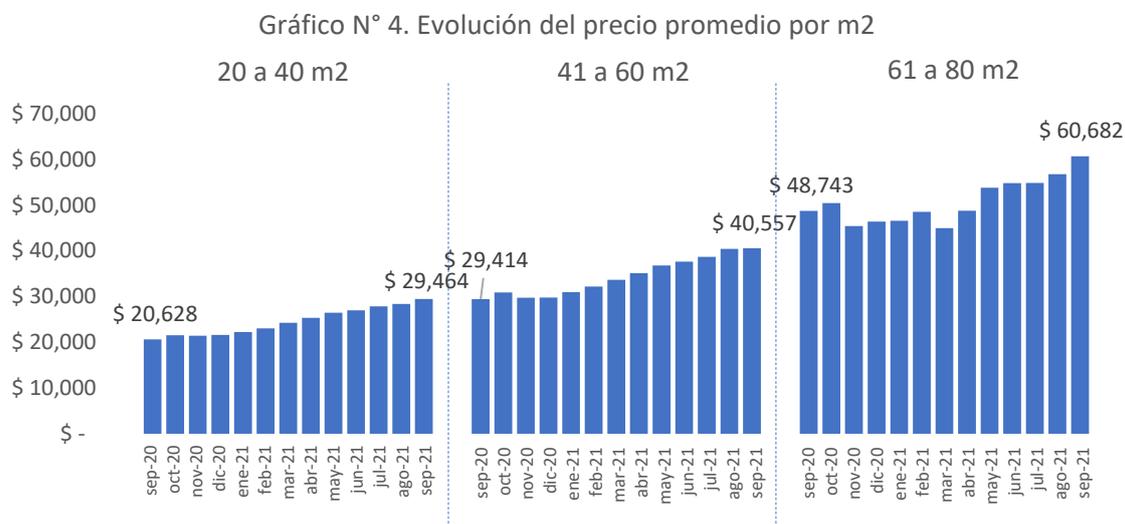
Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$29.538 en promedio. Este valor muestra un aumento interanual de 42,4%. El promedio de las ofertas de dos ambientes ha aumentado de \$25.518 a \$35.702 en 12 meses, un 39,9%. Las unidades de 3 ambientes se publicaron en promedio \$58.156 en el mes de septiembre por lo que aumentó un 38% en el último año.

Según superficie

En el siguiente cuadro se puede observar el costo mediano de alquiler departamentos (Gráfico N° 3) y el valor promedio (Gráfico N°4) según su superficie total correspondientes a inicios del mes de septiembre 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 \$29.464. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m² poseen un costo promedio de \$60.682.

¿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	20%
3	18%

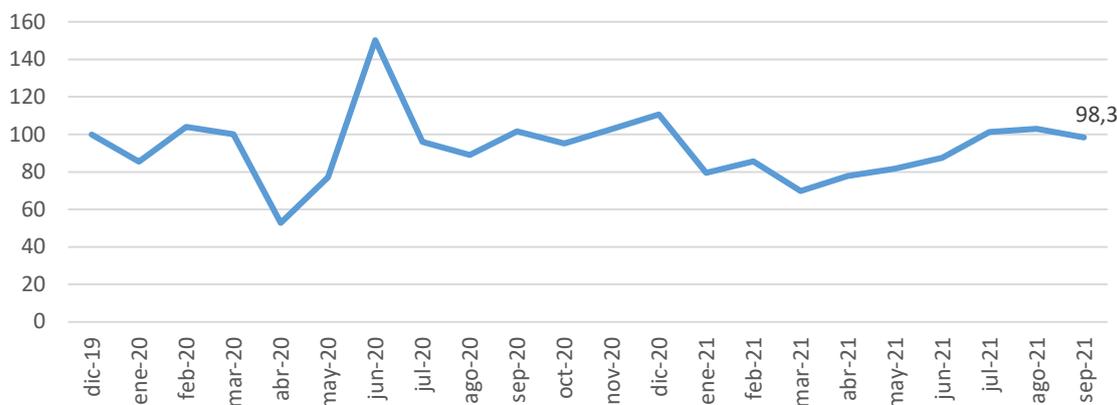
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

Las expensas encarecen en promedio un 19% 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 septiembre de 2021 se observa una caída de 3,2% en la cantidad de unidades ofertadas, con respecto al mismo mes del año anterior. La comparación del período enero-septiembre 2020 versus 2021 muestra que la oferta promedio de alquileres sigue siendo inferior en este último año. Las caídas más pronunciadas se dan en el segmento de departamentos de más de 3 ambientes.

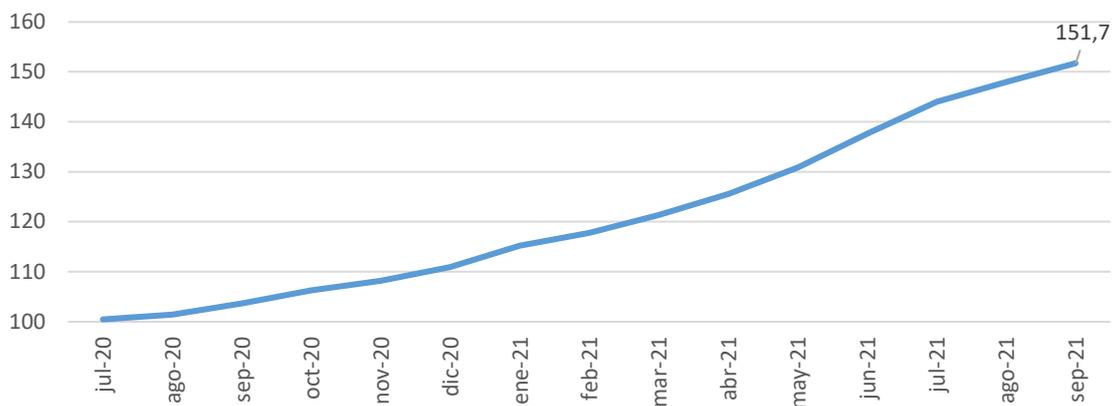
¹ La relación expensas/costo del alquiler para cada tipo de departamento es el cociente de la suma de todas las expensas y la suma de todos los alquileres, considerando sólo aquellos departamentos que poseen expensas.

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. Uno 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 en los últimos doce meses, que define el valor por el cual deben actualizarse los contratos en Septiembre, fue de 47,1%. Para Octubre, el ICL indica que la actualización deberá ser de 48,6%. En el gráfico 6 se puede observar cómo fue variando a lo largo de los meses.

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

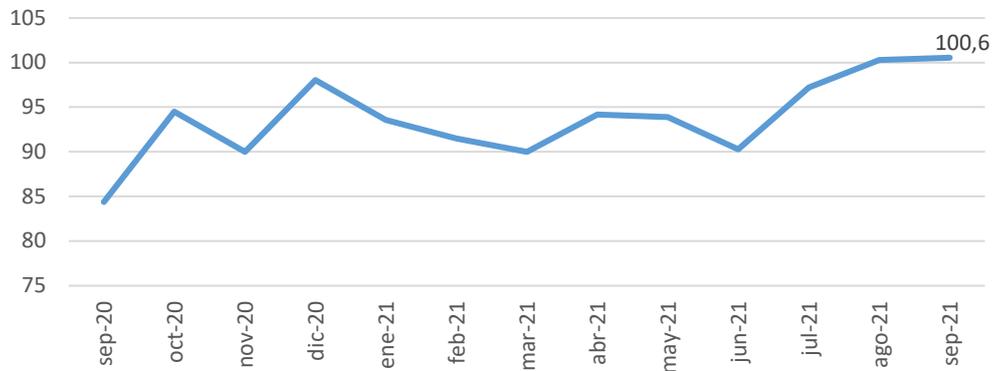


Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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

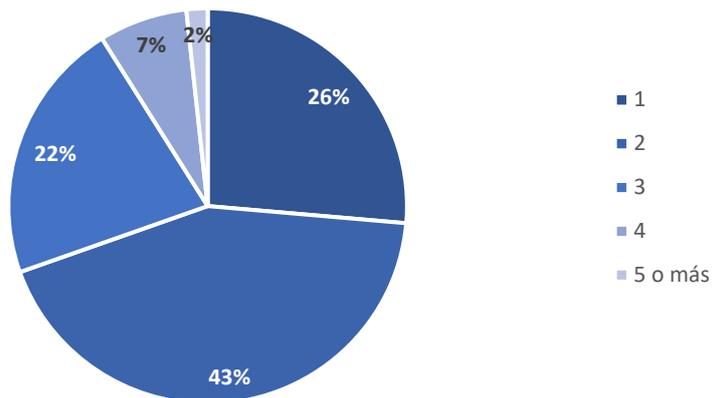
Otros datos

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



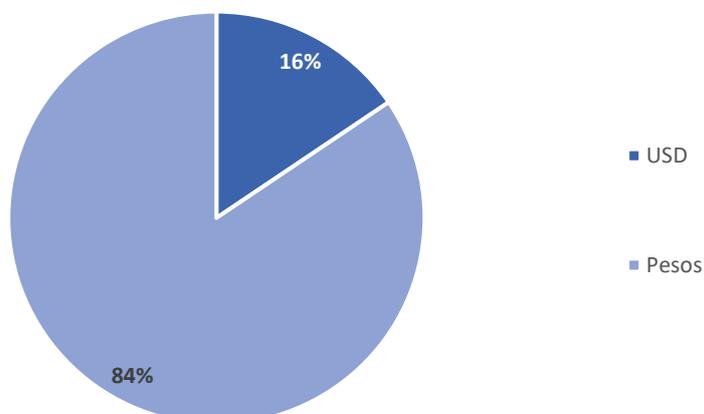
Fuente: CESO en base a datos de MECON y ofertas online

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



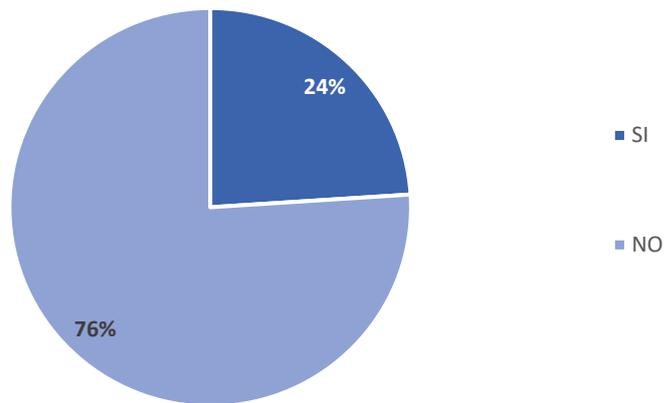
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°9. Departamentos ofertados según moneda



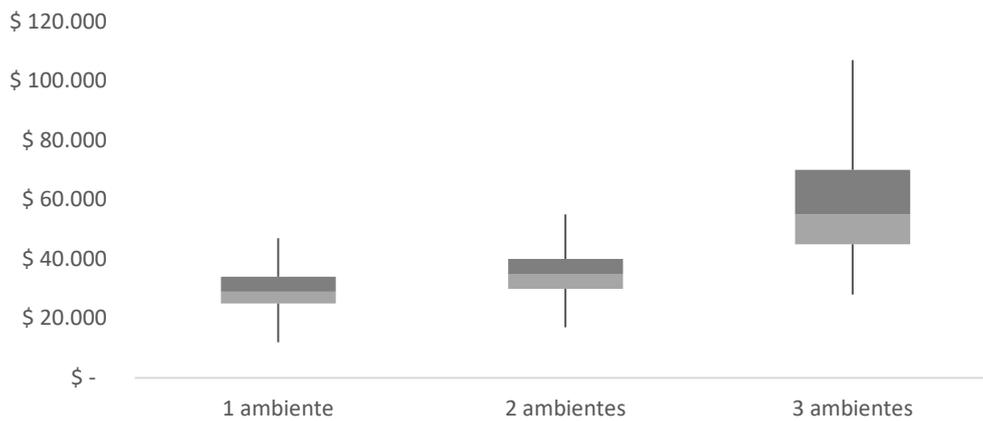
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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



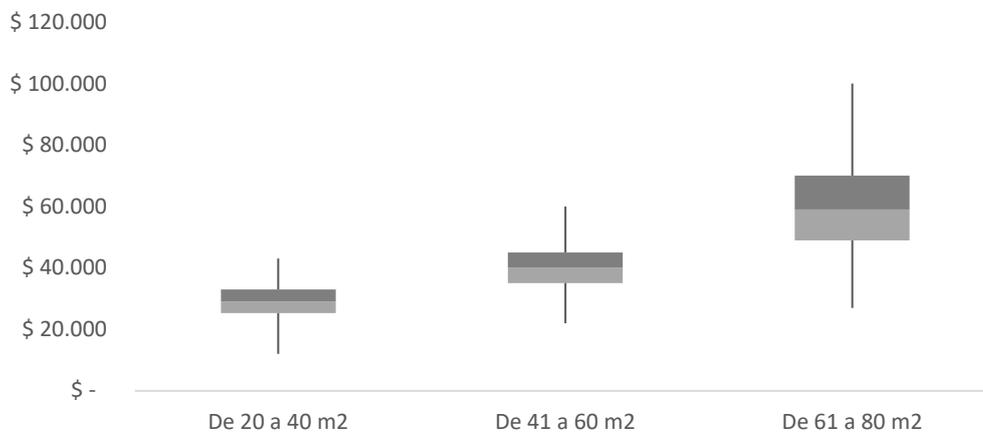
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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.

N°6 | SEPTIEMBRE 2021

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, 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