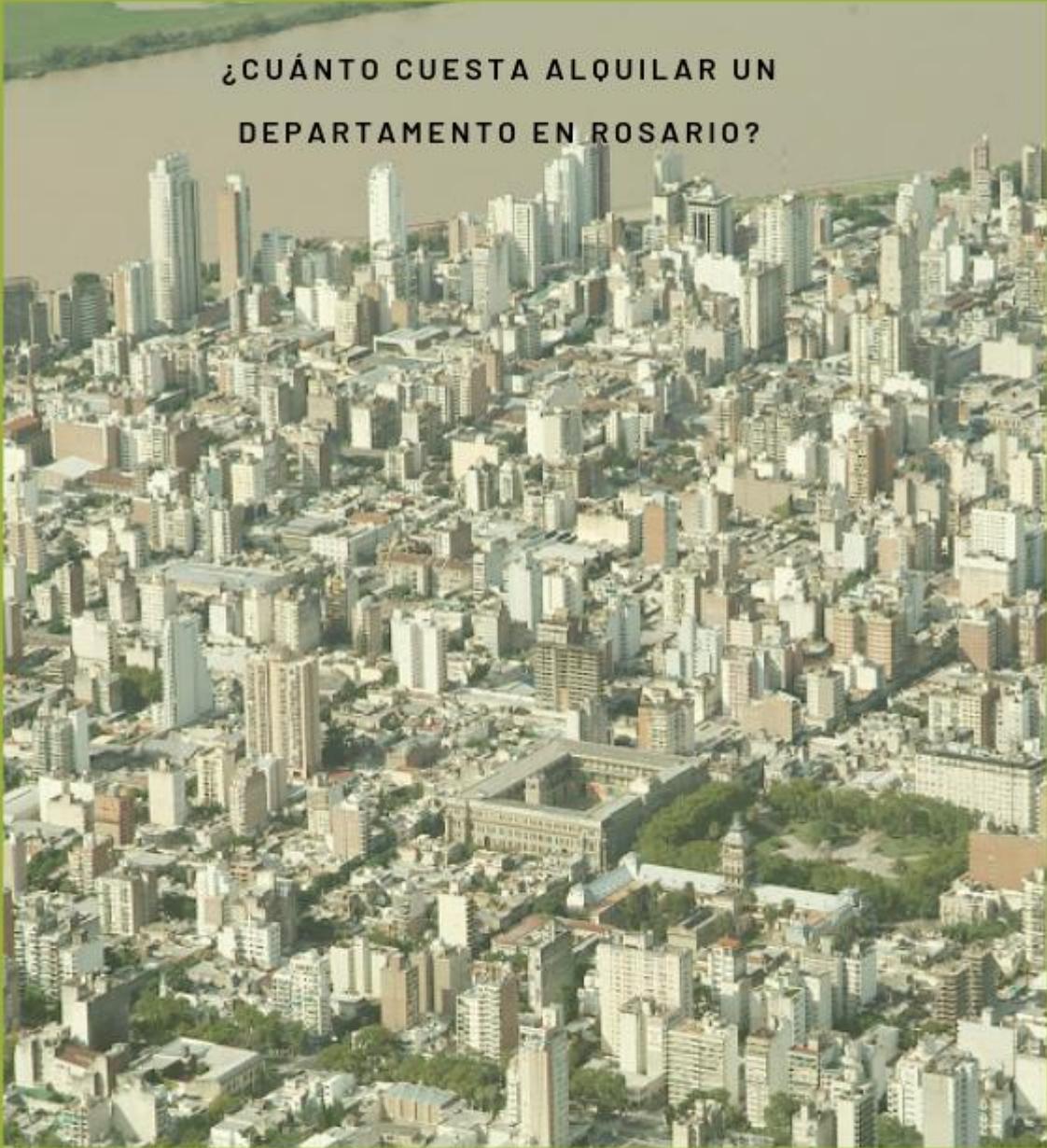

INFORME MENSUAL - AGOSTO 2019

Precio de Alquileres en Rosario

¿CUÁNTO CUESTA ALQUILAR UN
DEPARTAMENTO EN ROSARIO?



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

**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | AGOSTO 2019

Síntesis

El presente informe es elaborado mensualmente, con el objetivo de relevar los precios de oferta de alquileres en la ciudad de Rosario.

El impacto en el precio del tamaño del inmueble, la cantidad de ambientes, la zona y las expensas sobre el costo de alquilar son algunos de los temas abordados.

Consideramos oportuna la difusión de esta información ya que el precio de alquiler es uno de los factores de mayor conflictividad a la hora de renovar un contrato de alquiler y la falta de un indicador local sobre su evolución dificulta la búsqueda de consensos a la hora de tener que pactar o renovar un contrato de alquiler.

Alquileres en Rosario

Destacados Prensa

El alquiler promedio de un departamento de un dormitorio en Rosario es de \$8.733. Este tipo de departamentos ha aumentado su precio de oferta 2% mensual desde febrero. En ese momento, costaba en promedio \$ 7.751.

Un jubilado que percibe el haber mínimo de \$11.518 para alquilar un monoambiente destina el 60% de su ingreso al pago del alquiler. El alquiler de un monoambiente en la Ciudad de Rosario cuesta \$ 6.867 en promedio, de dos dormitorios \$ 11.400.

Los departamentos más chicos son los que más se han encarecido. Aquellos que miden entre 20 y 34m² se incrementaron un 15% al pasar de \$ 5.826 a \$ 6.667 entre febrero y agosto de 2019.

El alquiler de un monoambiente en la Ciudad de Rosario cuesta \$ 6.867 en promedio. Por su parte, los departamentos de dos dormitorios \$ 11.400.

Los precios expresados anteriormente no incluyen servicios ni expensas. **Las expensas encarecen el alquiler 20% en Rosario.**

Mientras aumenta el tamaño del departamento, disminuye su costo por metro cuadrado. Por ejemplo, mientras que un departamento de 20 m² cuesta en promedio \$ 250 por m², uno de 30 m² cuesta en promedio \$ 234 por m².

Las zonas con promedio de ofertas más caras se encuentran en Puerto Norte y Fisherton. El entorno del inmueble es uno de los principales elementos de su valorización. Transporte, seguridad, infraestructura básica de servicios, espacios de recreación cercanos y cercanía a centros comerciales son factores del entorno que afectan el precio de alquiler.

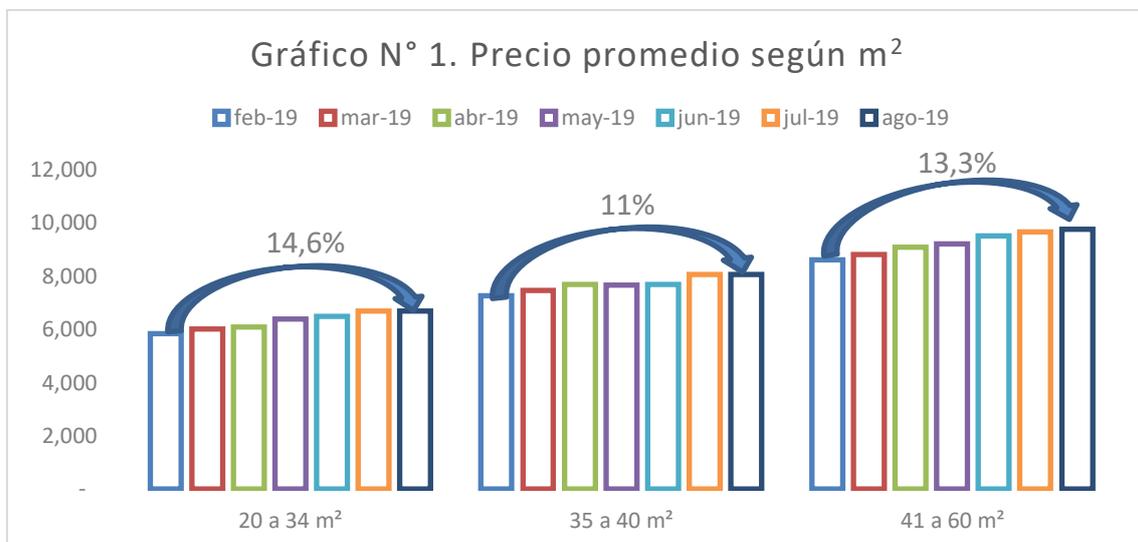
Nota metodológica

Los valores de ofertas de alquileres en Rosario correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO en la ciudad de Rosario sobre más de 1.300 casos por mes. Si bien el precio del contrato puede ser inferior al ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

Evolución del valor de alquileres en Rosario

El Gráfico N°1 muestra la evolución de las ofertas de alquileres según la superficie del inmueble en la ciudad de Rosario.

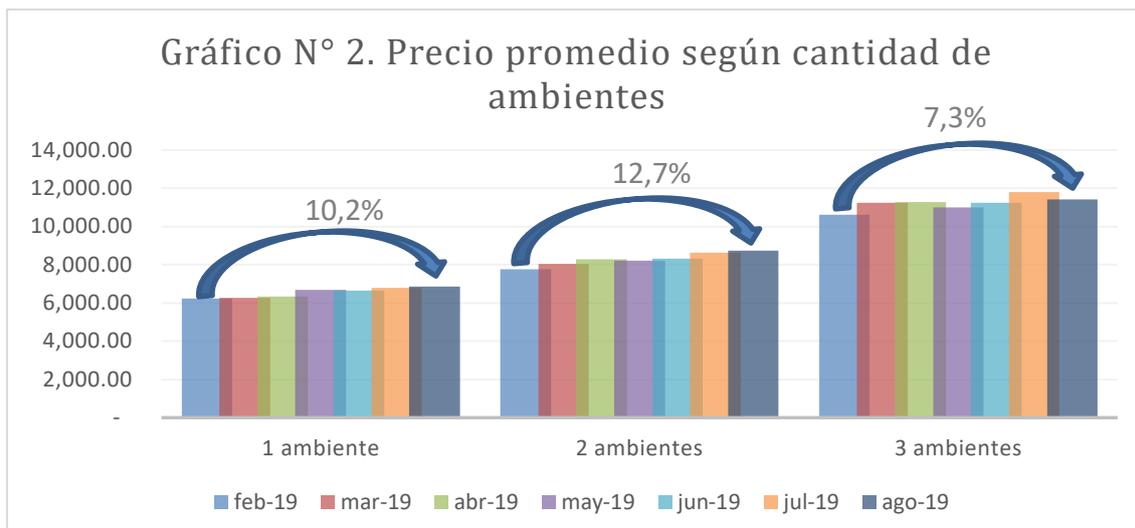
El alquiler de un departamento de entre 20 y 34 m² en febrero costaba en promedio \$5.826 y seis meses después cuesta \$6.677. Esto representa un aumento de 14,6% acumulado, o 2,3% mensual.



Elaboración propia

Por otro lado, en el Gráfico N°2 puede observarse la evolución del valor promedio del alquiler y de su incremento porcentual mensual en base a la cantidad de ambientes que posee el inmueble.

En 6 meses los departamentos de 1 ambiente cuestan en promedio \$635 más, los de 2 ambientes \$982 y los de 3 ambientes \$772.



Elaboración propia.

La variación promedio entre febrero y agosto de 2019 para los monoambientes fue de 1,6% mensual. Por su parte, en el mismo período los departamentos de 1 dormitorio aumentaron 2% mensual promedio y los de 2 dormitorios 1,2%.

En febrero alquilar un monoambiente costaba en promedio \$6.231, en agosto cuesta \$6.867. Un jubilado que percibe el haber mínimo de \$11.518 para alquilar un monoambiente destina el 60% de su ingreso al pago del alquiler.

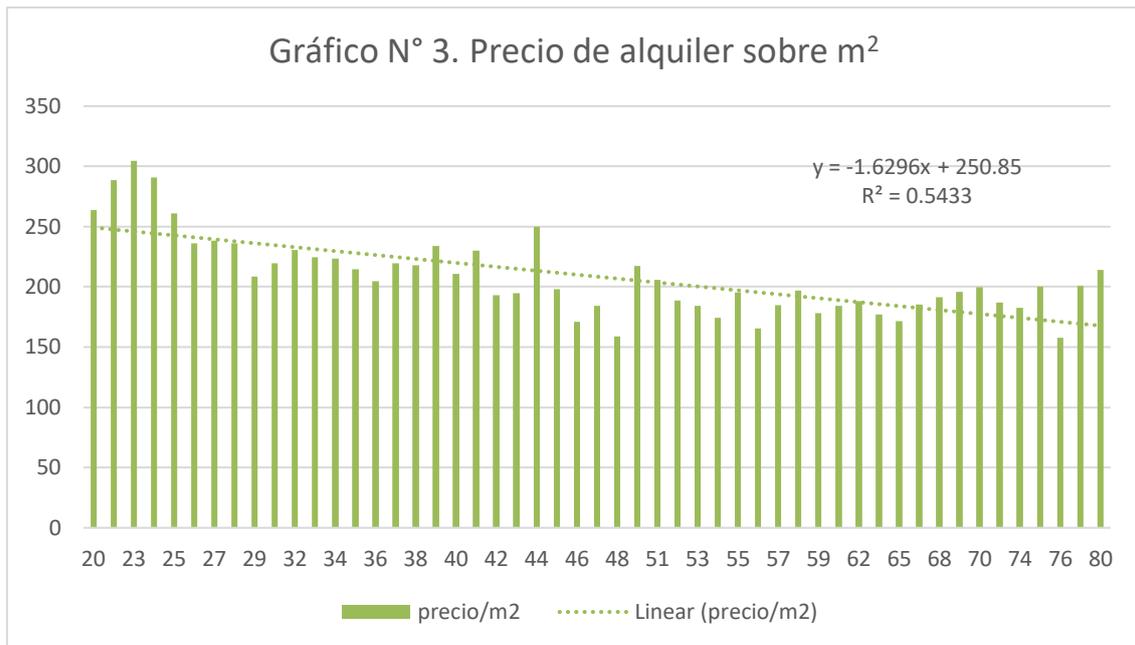
Todos estos valores no incluyen expensas ni otros servicios o gastos asociados al alquiler.

Precio por metro cuadrado

Tal como lo expresa el Gráfico N°1, mientras mayor es el tamaño del inmueble mayor es su precio. Sin embargo, menor es su precio por metro cuadrado.

Esto es expresado en el Gráfico N°3. El mismo muestra la relación entre el tamaño del inmueble y su costo por metro cuadrado.

Un departamento que es 10 m² superior a otro, tendrá un precio por metro cuadrado \$16 menor. Por ejemplo, mientras que un departamento de 20 m² cuesta en promedio \$250 por m², uno de 30 m² cuesta en promedio \$234 por m².



Elaboración propia.

¿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	6.855	1.332	19%
2	8.737	1.667	19%
3	11.442	2.371	21%

Elaboración propia.

Las expensas encarecen en torno a un 20% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

INFORME MENSUAL
SANTA FE
| AGOSTO de 2019

**Centro de Estudios Económicos y
Sociales Scalabrini Ortiz
Nacional**

DIRECTOR
Andrés Asiaín

Vice-DIRECTOR
Miguel Cichowolski

**Centro de Estudios Económicos y
Sociales Scalabrini Ortiz
Santa Fe**

CONTENIDOS TÉCNICOS DEL INFORME
Gonzalo Brizuela

COORDINACIÓN
Cristian Andrés Nieto
María Celina Calore

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, Martín 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.

Integran el CESO Santa Fe:

Cristian Andrés Nieto, María Celina Calore, María Belén Basile, Cristian Berardi, Mateo Bork, Gonzalo Brizuela, Virginia Brunengo, Sol González de Cap, María Alejandra Martínez Fernández, Augusto Prato, Bianca Miguel.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz



www.ceso.com.ar



[/cesoargentina](https://www.facebook.com/cesoargentina)



[@cesoargentina](https://twitter.com/cesoargentina)