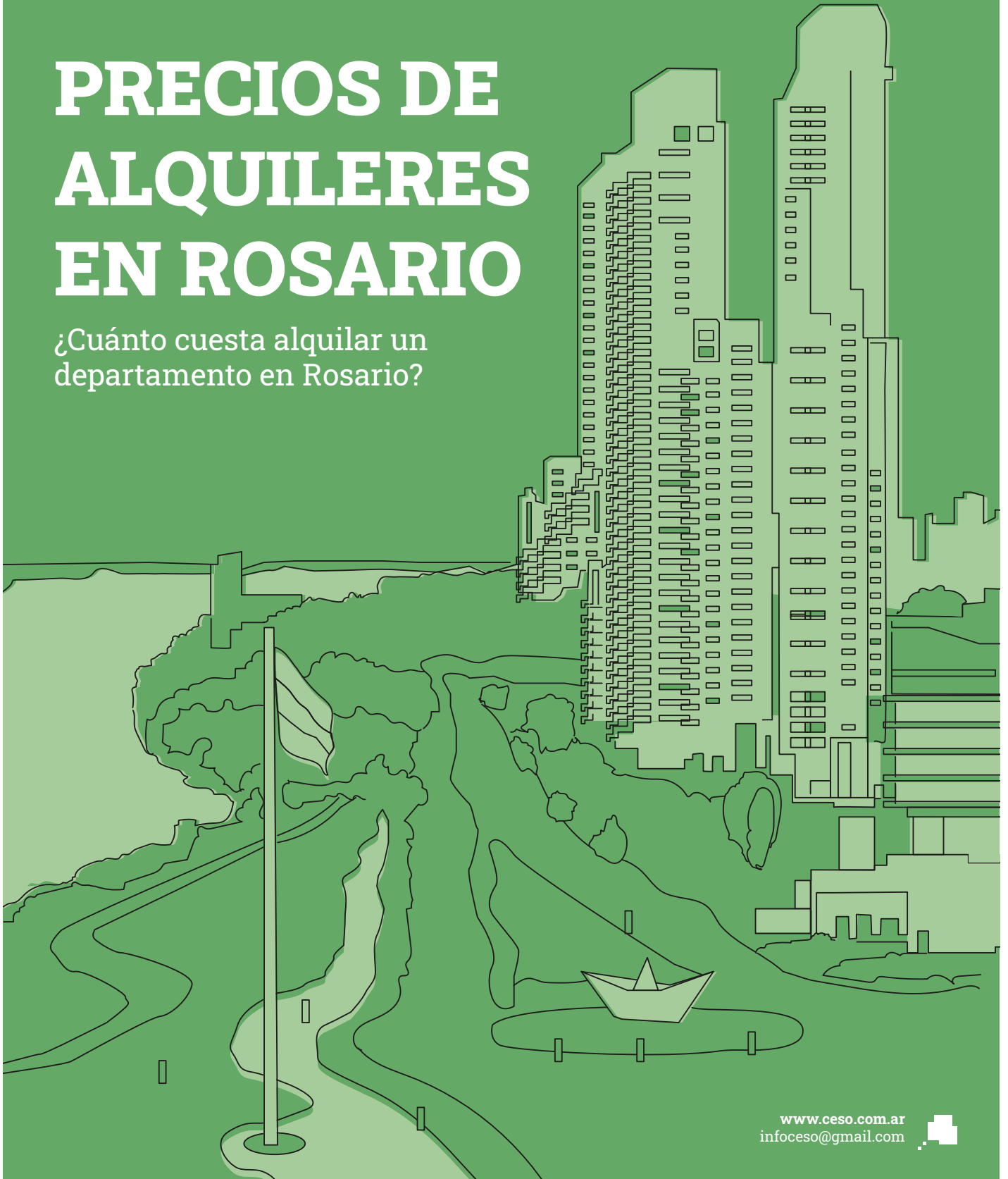


INFORME MENSUAL - AGOSTO 2023 - SUSCRIPTORES

PRECIOS DE ALQUILERES EN ROSARIO

¿Cuánto cuesta alquilar un departamento en Rosario?



**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | AGOSTO 2023

Introducción

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 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 pactar nuevas condiciones contractuales.

Precios de Alquileres en Rosario

Destacados Prensa

El avance hacia la modificación de la **ley de alquileres aumentó la incertidumbre** del mercado inmobiliario. A ello se suman los efectos de la significativa devaluación que tuvo lugar al día siguiente a las PASO. En este contexto, que recién se reflejará en los datos del próximo mes, se espera que los precios den un salto en el mismo sentido y una pausa en el cierre de contratos hasta que se vislumbren mayores definiciones sobre las condiciones contractuales que regirán en el caso de que se derogue la ley actual.

La mediana de los precios de **monoambientes** es de **\$66.000**, la de los departamentos de **dos ambientes** es de **\$90.000** y la de **tres ambientes** **\$115.000**.

Los aumentos interanuales en los precios de oferta de alquiler de viviendas se estabilizaron por debajo de la inflación a partir de 2023, luego de dos años de incrementos muy por encima del resto de los precios de la economía. Dichas variaciones fueron de 88,6% en monoambientes, 100% en dos ambientes y 96,6% en departamentos de más de tres ambientes respectivamente.

Los/as **jubilados/as** que tienen un ingreso de \$105.500 **deben gastar el 62,6%** del mismo en el alquiler de un departamento monoambiente medio, sin incluir expensas ni servicios.

Por su parte **los/as trabajadores/as** que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$112.500) destinan el **58,7%** de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

El **Índice para Contratos de Locación**, que regula la actualización de los alquileres dentro de un contrato ya vigente, muestra un incremento interanual de **109,4%** al primer día hábil de agosto. La **relación entre SMVyM y precio de oferta de un monoambiente** se mantuvo en torno al 50% hasta diciembre de 2021, subió casi 10 puntos a partir de 2022 y **se ubica en 58,7%** en agosto de 2023.

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 11,6% del costo 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 sobre alrededor de 500 casos por mes.

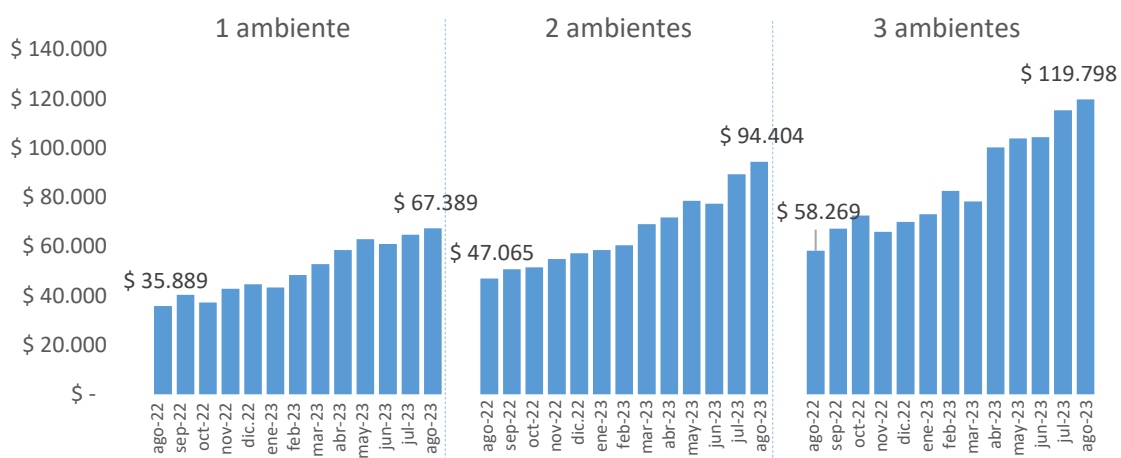
Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

Precio de Alquileres en Rosario

Según cantidad de ambientes

En el siguiente cuadro se puede observar la comparación mensual de costos promedio de ofertas de alquileres y las medianas de departamentos según la cantidad de ambientes que posee.

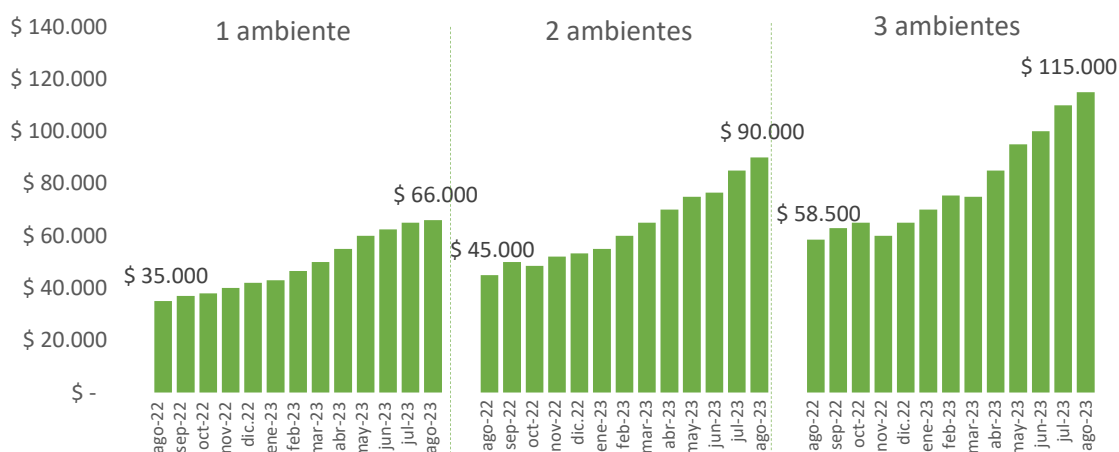
Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

En los últimos 12 meses, alquilar un departamento *promedio* de 1 ambiente se ha encarecido en un 87,8%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 100,6% y los de 3 ambientes un 105,6%.

Gráfico N° 2. Evolución de la mediana del precio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

En el Gráfico N°2 se observa la evolución de la mediana de las ofertas de departamentos según cantidad de ambientes que posean. Si se ordenan todos los datos, de menor a mayor, la *mediana* es el valor que ocupa la posición central.

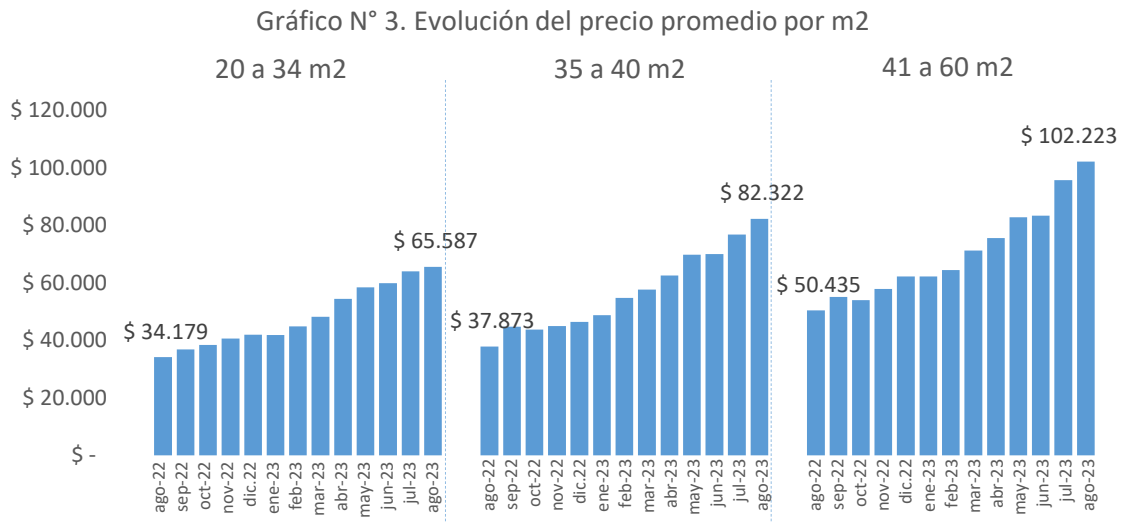
La mediana de los precios de monoambientes es de \$66.000, la de los departamentos de dos ambientes es de \$90.000 y la de tres ambientes \$115.000. Los aumentos interanuales fueron de 88,6%, 100,0% y 96,6% respectivamente.

Los/as jubilados/as que tienen un ingreso de \$105.500 deben gastar el 62,6% del mismo en el alquiler de un departamento monoambiente medio, sin incluir expensas ni servicios. Por su parte los/as trabajadores/as que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$112.500) destinan el 58,7% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

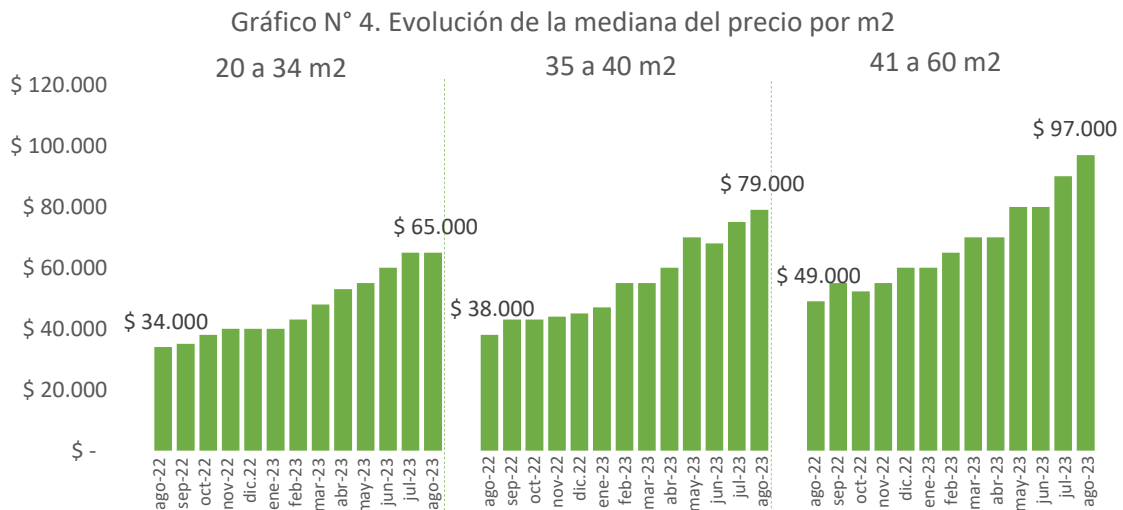
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de dos ambientes debe pagar en alquiler \$24.000 más por mes. Luego, para mudarse a uno de tres ambientes deberá pagar \$25.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y deben mudarse para evitar vivir en condiciones de hacinamiento.

Según superficie

En el siguiente cuadro se puede observar el costo promedio de alquiler departamentos y su mediana según su superficie total correspondientes al inicio del mes de agosto de 2023.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

La mediana de los departamentos de entre 20 y 34 m² es de \$65.000. Para los de 35 a 40 m² el valor asciende a \$79.000 y para aquellos de entre 41 y 60 m² es de \$97.000.

¿Cuánto encarecen las expensas el alquiler?

La siguiente tabla expresa la relación entre el costo de las expensas y el del alquiler según la cantidad de ambientes que posee el departamento.

Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	12,9%
2	9,8%
3	12,1%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

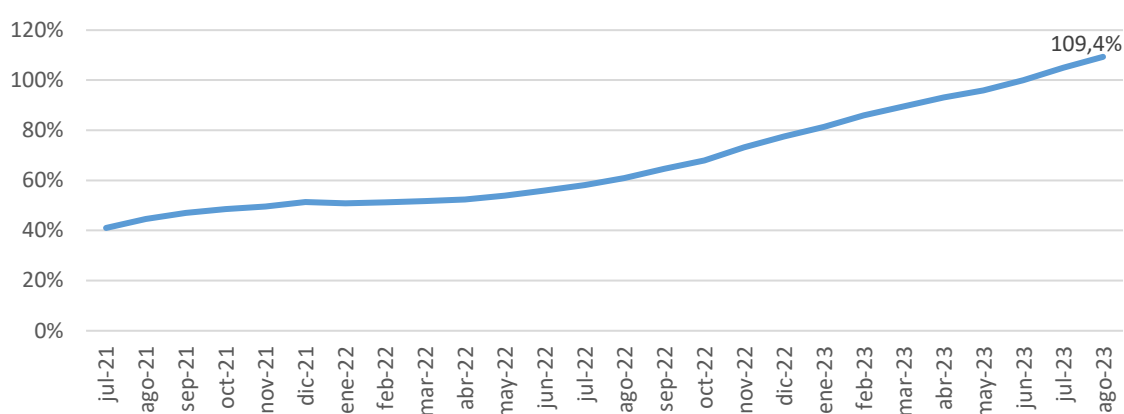
Las expensas encarecen alrededor de un 11,6% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

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 BCRA¹.

La variación interanual al primer día hábil de agosto es de 109,4%. En el gráfico 5 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

¹ El mismo resulta del 50% de la variación mensual del IPC y el 50% de la variación mensual del RIPTE.

En ese mismo período, el dólar oficial subió 107,9% y el último dato de inflación, correspondiente al mes de julio, muestra un incremento interanual de 113,4% en los precios según el IPC INDEC.

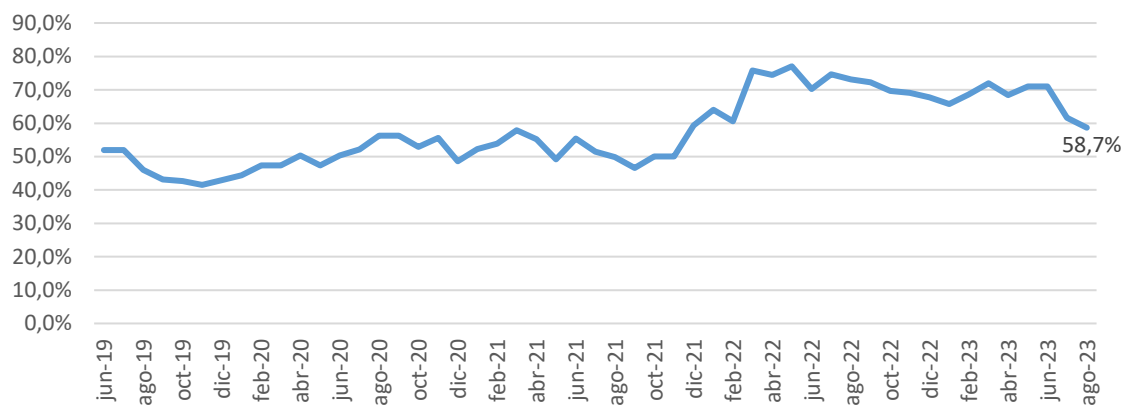
Evolución del salario con respecto a los precios de oferta de alquileres

Para analizar la evolución del salario con respecto a los alquileres, se estimó la razón entre la Mediana del precio de oferta de un monoambiente y el Salario Mínimo Vital y Móvil.

El gráfico a continuación permite observar que esta relación se mantuvo en torno al 50% hasta diciembre de 2021, subió casi 10 puntos a partir de 2022 y se ubica en 58,7% en febrero de 2023.

Este valor no tiene en cuenta el valor de las expensas, que para el caso de los monoambientes representa en promedio 12,9% del precio de oferta de los mismos, ni otros gastos asociados a la vivienda, como los impuestos, seguros y servicios.

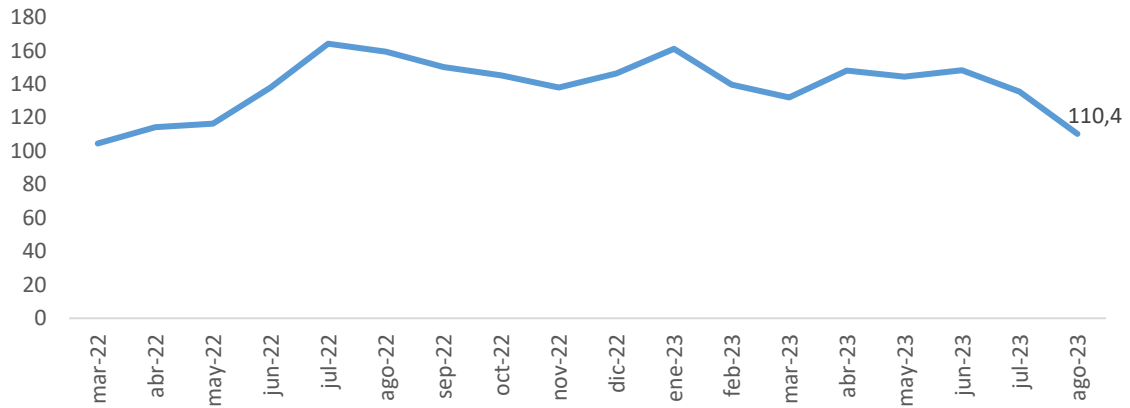
Gráfico N°6. Evolución de la relación mediana del precio de oferta de un monoambiente/SMVyM



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

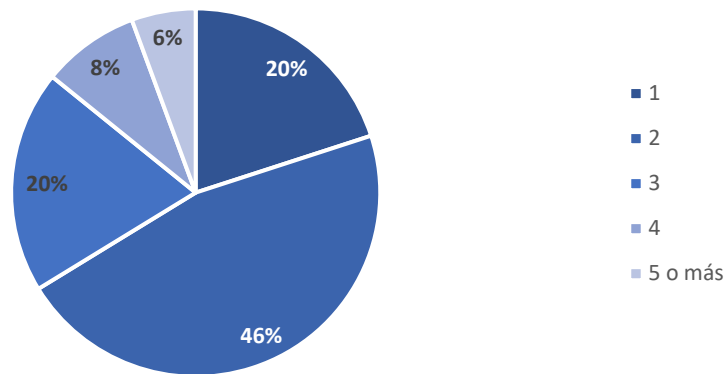
Otros datos

Gráfico N°7. Índice de cantidad de departamentos ofertados
(nov-19=100)



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

INFORME MENSUAL - AGOSTO 2023 - Precios de alquileres en Rosario.

Coordinación: **María Celina Calore**
Contenidos técnicos del informe: **Virginia Brunengo**

SUSCRIBITE A NUESTROS INFORMES MENSUALES / BIMESTRALES

- * Economía Política
- * Precios en la Economía Social, Solidaria y Popular
- * Precios de Alquileres en CABA, Rosario y la Comarca Viedma - Carmen de Patagones
- * Inflación en supermercados de Santa Fé, CABA y la Comarca Viedma - Carmen de Patagones
- * Economía ambiental

[Suscribirse ahora ▶](#)

CONOCÉ NUESTROS MONITORES:

Seguimiento y actualización.

- * Precios
- * Alquileres
- * Ejecución presupuestaria

[Ir a Monitores ▶](#)

ceso.

Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz

Director: **Andrés Asiain**

Colaboran en 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, Federico Castelli, Felipe Etcheverry, Gaspar Herrero, Lisandro Mondino, Lorena Putero, Mahuén Gallo, María Alejandra Martínez Fernández, María Belén Basile, María Celina Calore, Maximiliano Uller, Miriam Juaiek, Nicolás Gutman, Nicolás Pertierra, Nicolás Zeolla, Rodrigo López, Tomás Castagnino, Tomás Mariani Pavlin, Virginia Brunengo, Miguel Cichowolski, Yamila Steg, Lucía Diforte, Laura Iribas, Alejandra Caffaratti y Martín Carnuccio.