

---

INFORME MENSUAL – ENERO 2020

# Precios de Alquileres en Rosario



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

---

**INFORME REGIONAL  
SANTA FE**

**INFORME MENSUAL | ENERO 2020**

**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, 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.

---

## Precios de Alquileres en Rosario

### Destacados Prensa

***El alquiler medio de los monoambientes ofertados en Rosario es de \$ 7.500.*** Un trabajador que percibe el Salario Mínimo Vital y Móvil destina el 44% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente. Y una trabajadora de casa particular con un salario de \$16.515, debe destinar el 45% de su ingreso.

***El valor medio de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 9.000 y de los de tres ambientes \$ 12.000.*** 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).

***Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe gastar \$1.711 más.*** Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar casi \$2.000 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.

***El costo de alquilar un departamento de dos ambientes en Rosario aumentó un 12% en el último semestre.*** La mediana de las ofertas analizadas aumentó 15% en los monoambientes y 20% en los de 2 dormitorios.

***Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 21% 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 más de 1.300 casos por mes.

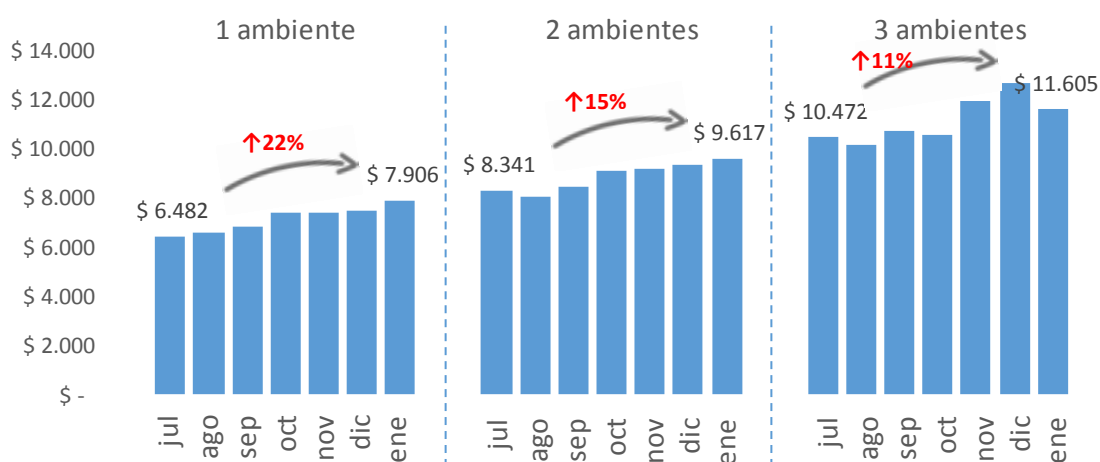
Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

## 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.

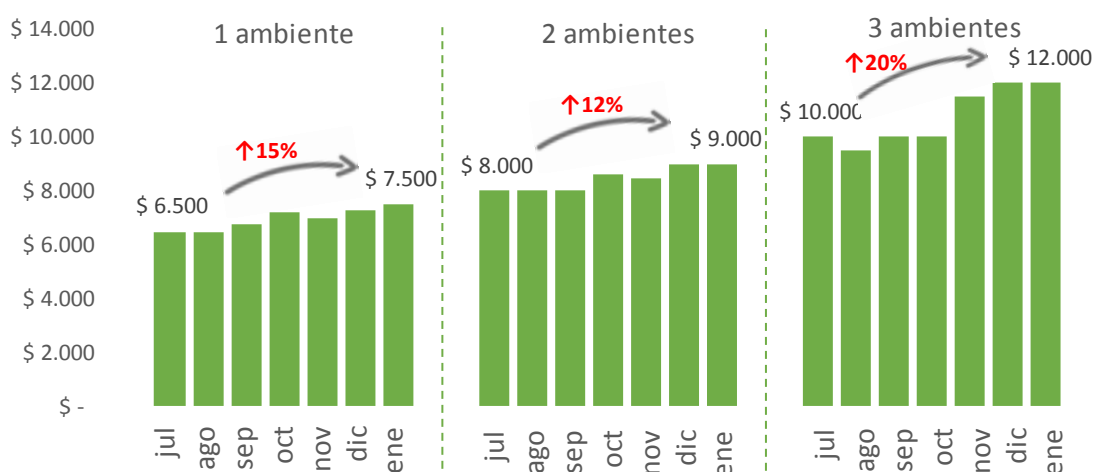
Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

En el último semestre, alquilar un departamento *promedio* de 1 ambiente se ha encarecido en un 22%. Los departamentos de 2 y 3 ambientes se han encarecido un 15% y un 11% respectivamente. Alquilar un monoambiente en Rosario cuesta \$7.906 en promedio. Este valor es prácticamente un 5% mayor al de diciembre.

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.

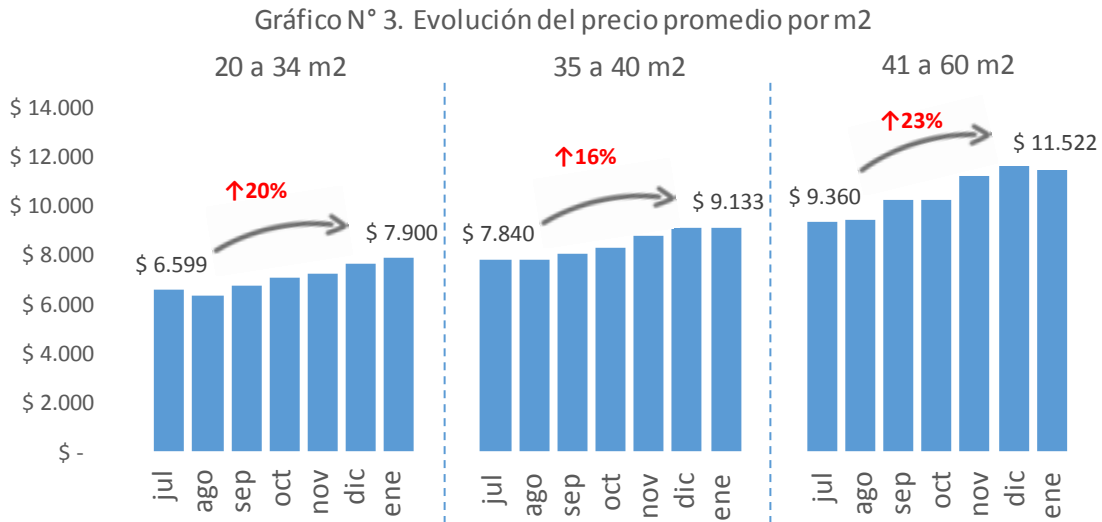
La mediana de los precios de monoambientes es de \$7.500, la de los departamentos de un dormitorio es de \$9.000 y la de tres ambientes \$12.000.

Los trabajadores de casas particulares que perciben la remuneración mínima deben gastar el 45% de su sueldo (sin incluir expensas ni servicios) en un departamento monoambiente medio, dado que su sueldo es de \$16.515 y la mediana de los precios de departamentos es de \$7.500. Por su parte los trabajadores que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$ 16.875) destinan el 44% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

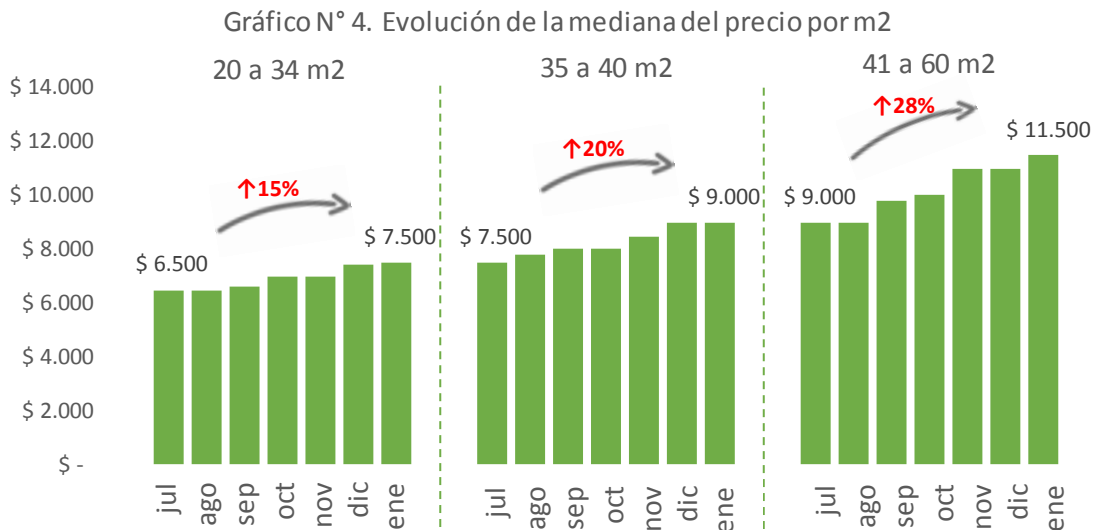
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe pagar en alquiler \$1.711 más por mes. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar casi \$2.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes 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 enero de 2020.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



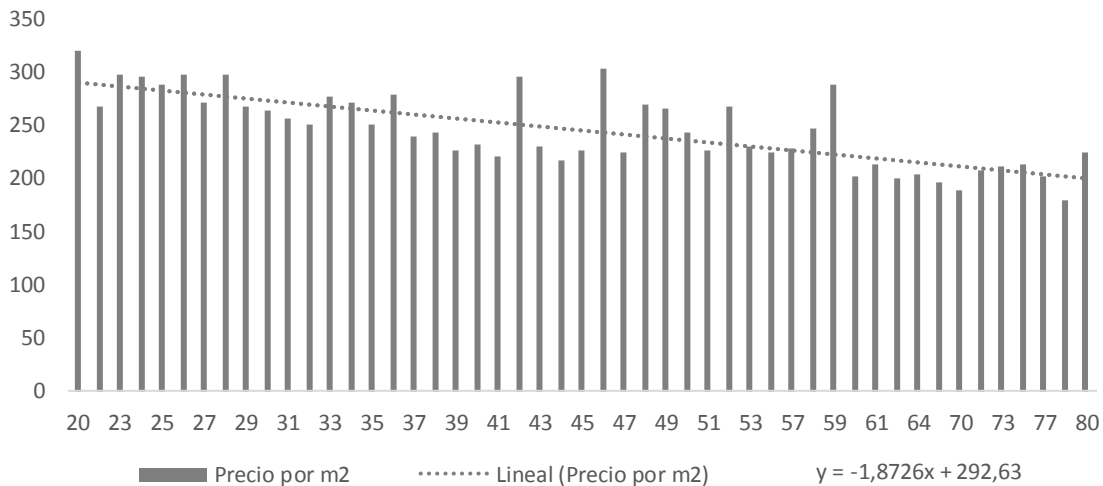
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Los departamentos de entre 20 y 34 m<sup>2</sup> poseen un costo promedio de \$7.900. En el otro extremo, los departamentos de entre 41 y 60 m<sup>2</sup> poseen un costo promedio de \$11.522.

Si bien, a medida que el departamento tiene una mayor superficie, su costo total es más alto, al considerar el costo por metro cuadrado la situación cambia. A mayor tamaño del inmueble menor costo por metro cuadrado.

Esto se ve reflejado en el gráfico siguiente, el cual muestra la relación entre el tamaño de departamentos de entre 20 y 80 m<sup>2</sup> y su precio de alquiler por m<sup>2</sup>.

Gráfico N°5. Evolución del precio por m<sup>2</sup>



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Podemos observar que por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye \$18,72.

Mientras que alquilar un departamento de 30 m<sup>2</sup> cuesta \$264 por m<sup>2</sup>, el alquiler de un departamento de 40m<sup>2</sup> es de \$282,72 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.

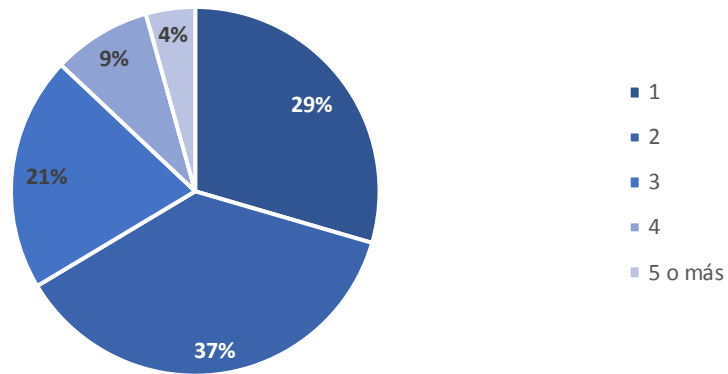
Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	23%
2	17%
3	23%

*Elaboración propia.*

Las expensas encarecen alrededor de un 21% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

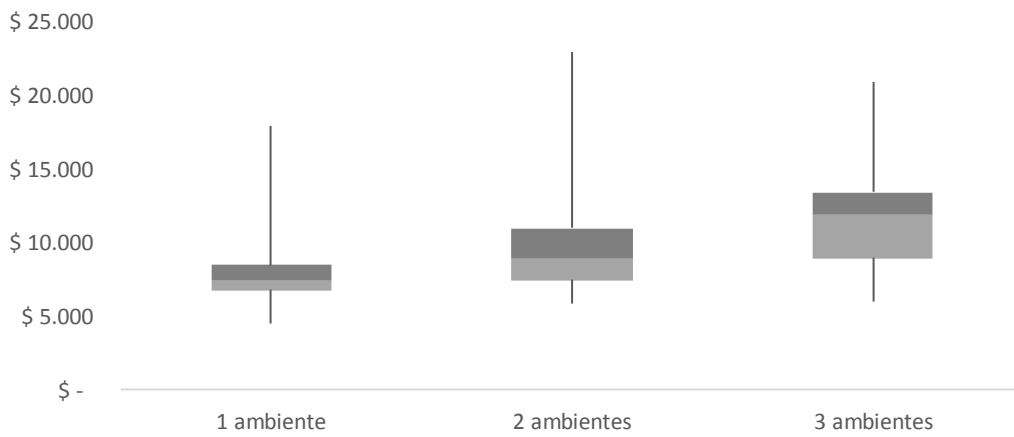
## Otros datos

Gráfico N°6. Departamentos ofertados según n° de ambientes



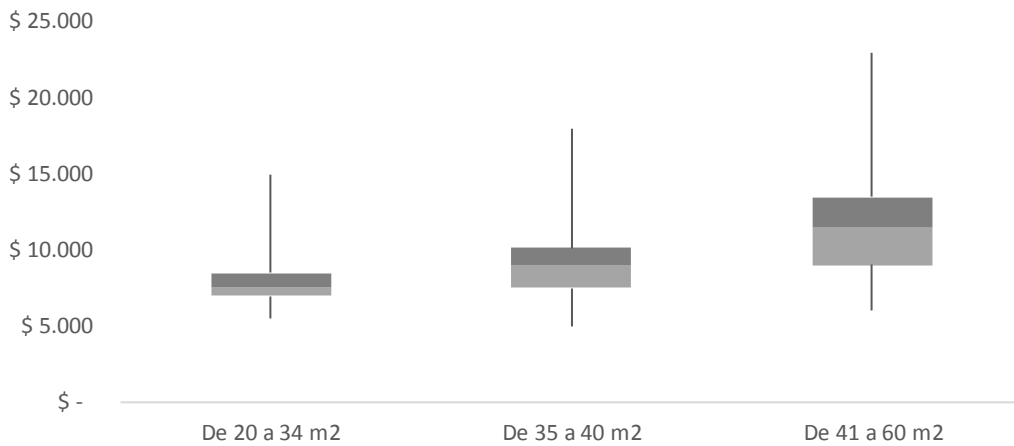
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°7. Precio enero según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°8. . Precio enero según superficie



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



INFORME MENSUAL  
**SANTA FE**  
| ENERO de 2020

**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**  
Virginia Brunengo

**COORDINACIÓN**  
María Celina Calore

**Integran el CESO:**

Agustín Crivelli, Anahí Rampinini, Cecilia Olivera, Cecilia Wilhelm, Diego Caviglia, Eric Delgado, Ernesto Mattos, Estefanía Manau, Facundo Pesce, Federico Castelli, Gonzalo Brizuela, Lorena Putero, Mahuén Gallo, María Laura Iribas, Mariela Molina, Maximiliano Uller, Rodrigo López, Nicolás Pertierra, Guillermo Hang, Lisandro Mondino, Nicolás Hechenleitner, Laura Sformo, Julián Ruiz.

**Integran el CESO Santa Fe:**

Cristian Andrés Nieto, María Celina Calore, María Belén Basile, Cristián Berardi, Mateo Bork, Gonzalo Brizuela, Virginia Brunengo, María Alejandra Martínez Fernández, Augusto Prato, Fabio Agueci, Tomás Castagnino.



Centro de Estudios Económicos y Sociales  
Scalabrini Ortiz