

---

INFORME MENSUAL – FEBRERO 2021

# 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 | FEBRERO 2021**

**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

**La mediana del precio de los monoambientes ofertados en Rosario es de \$ 11.100.** Un jubilado que cobra el haber mínimo debe destinar el 58,3% de su ingreso. Y un trabajador que percibe el Salario Mínimo Vital y Móvil destina el 53,9% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

**La mediana del precio de los departamentos de dos ambientes es de \$ 15.000 y de los de tres ambientes \$ 18.000.** 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 valor de las ofertas de departamentos de 1 dormitorio fue el más aumentó (56,3%) en términos interanuales.** Para el caso de los monoambientes la suba fue del 38,8% y en las unidades de 3 ambientes se observó una variación de 28,6% con respecto al mismo mes del año anterior.

**Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe gastar en alquiler \$3.900 más.** Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$3.000 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.

**Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 16% 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.

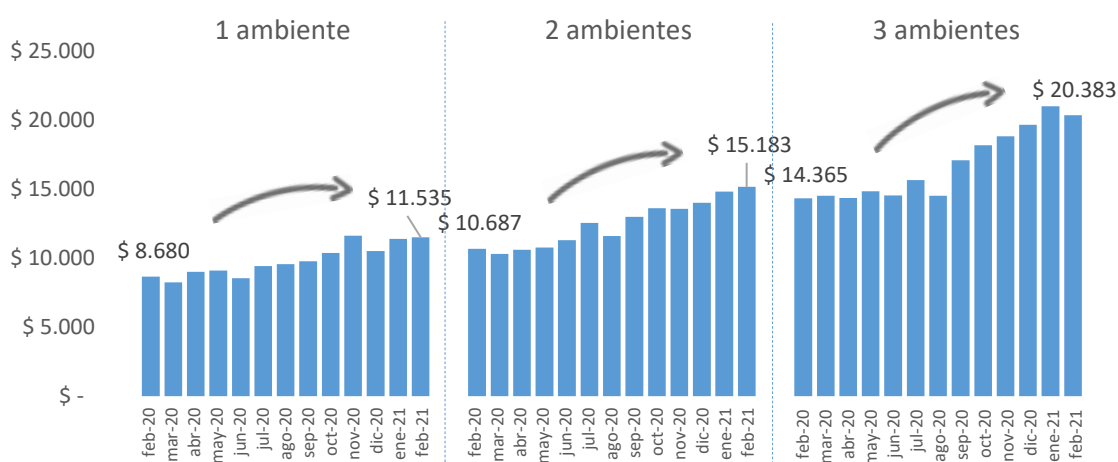
Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

## 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.

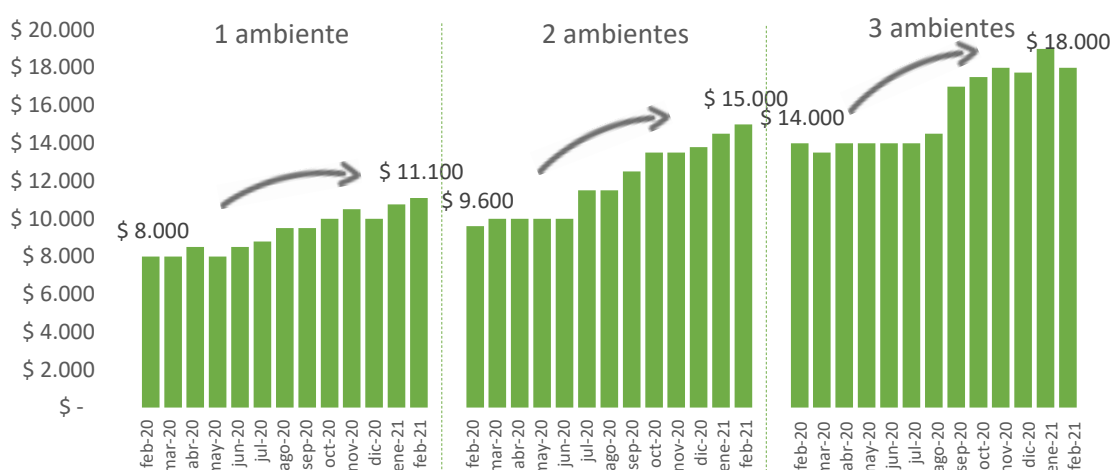
Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

En los últimos 12 meses, alquilar un departamento *promedio* de 1 ambiente se ha encarecido en un 32,9%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 42,1% y los de 3 ambientes un 41,9%.

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.

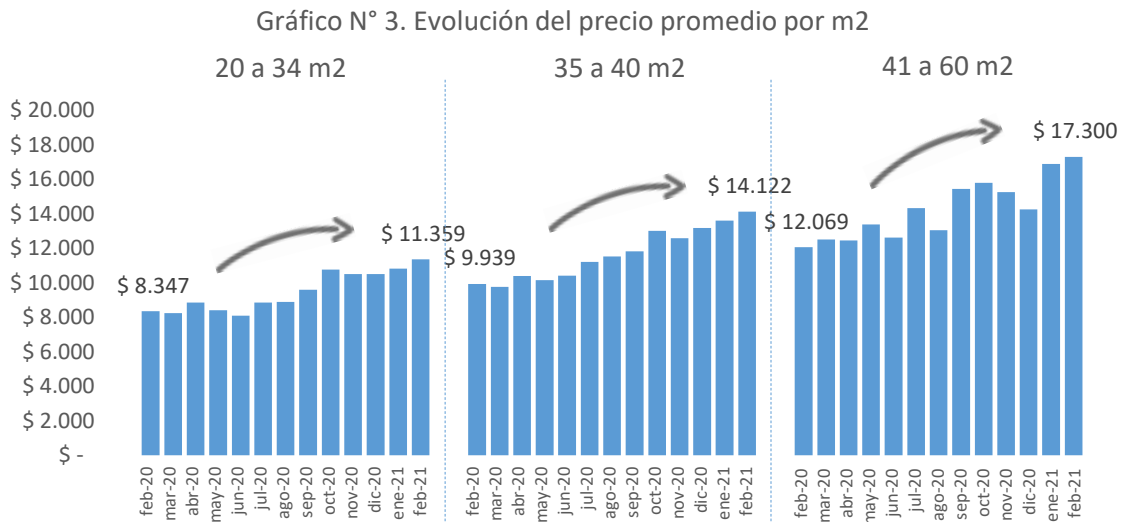
La mediana de los precios de monoambientes es de \$11.100, la de los departamentos de un dormitorio es de \$15.000 y la de tres ambientes \$18.000. Los aumentos interanuales fueron de 38,8%, 56,3% y 28,6% respectivamente.

Los jubilados que perciben el haber mínimo deben gastar el 58,3% de su sueldo (sin incluir expensas ni servicios) en un departamento monoambiente medio, dado que su sueldo es de \$19.035 y la mediana de los precios de departamentos es de \$11.100. Por su parte los trabajadores que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$ 20.587,5) destinan el 53,9% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

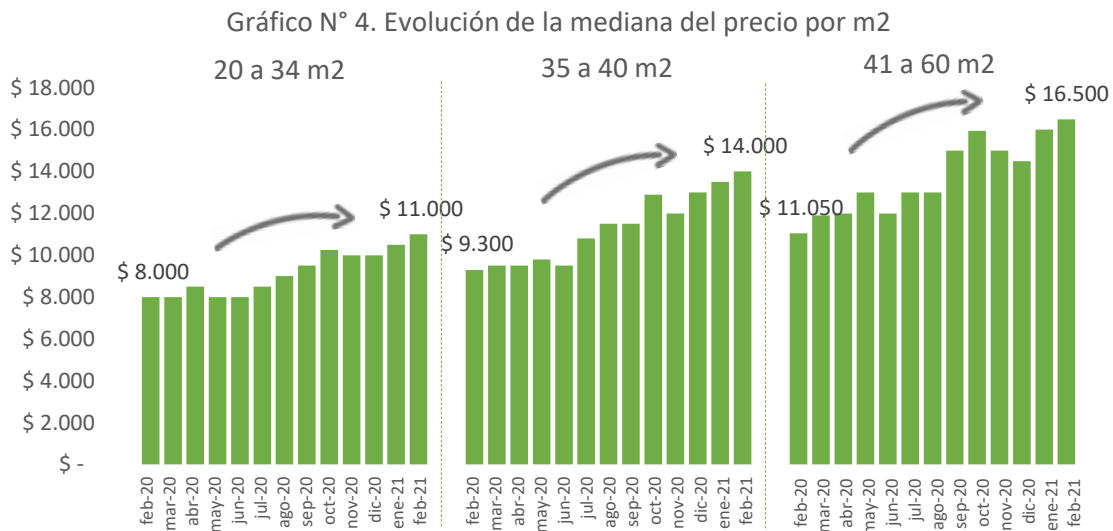
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe pagar en alquiler \$3.900 más por mes. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$3.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y 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 febrero de 2021.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

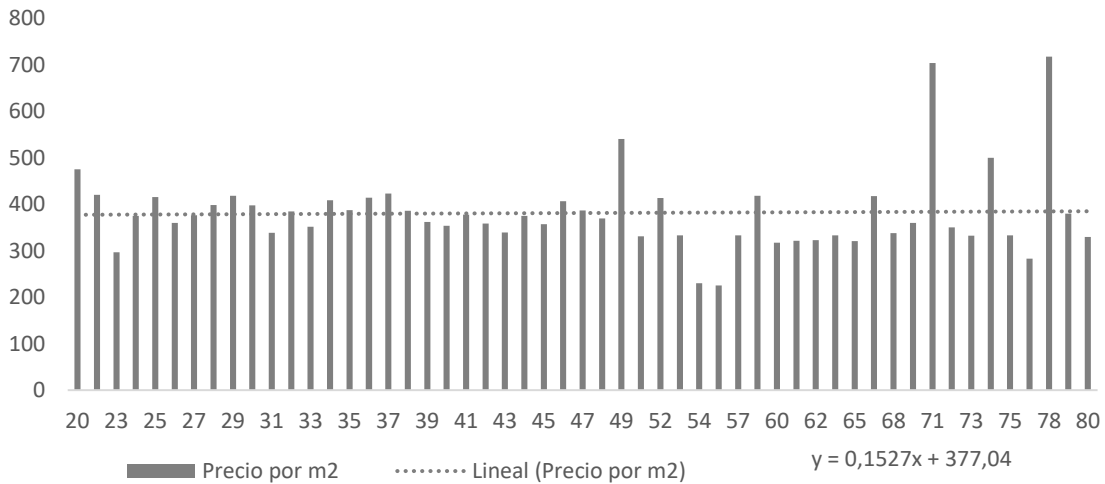
La media de los departamentos de entre 20 y 34 m<sup>2</sup> es de \$11.000. Para los de 35 a 40 m<sup>2</sup> el valor asciende a \$14.000 y para aquellos de entre 41 y 60 m<sup>2</sup> es de \$16.500.

Es decir que, existe una relación positiva entre precio y tamaño total por la que, a mayor superficie total, mayor el precio.

Al considerar el costo de alquiler por metro cuadrado la situación prácticamente no cambia.

El gráfico 5 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

Cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado sube \$1,5.

Es decir que mientras que alquilar un departamento de 30 m<sup>2</sup> cuesta \$398 por m<sup>2</sup>, el alquiler de un departamento de 40m<sup>2</sup> es de \$399,5 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.

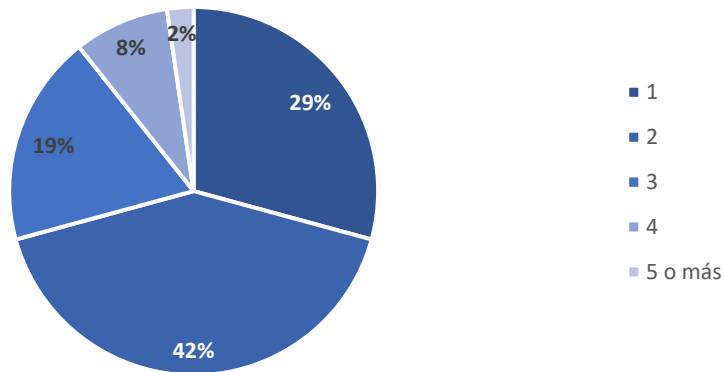
Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	15%
2	15%
3	16%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

Las expensas encarecen alrededor de un 16% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

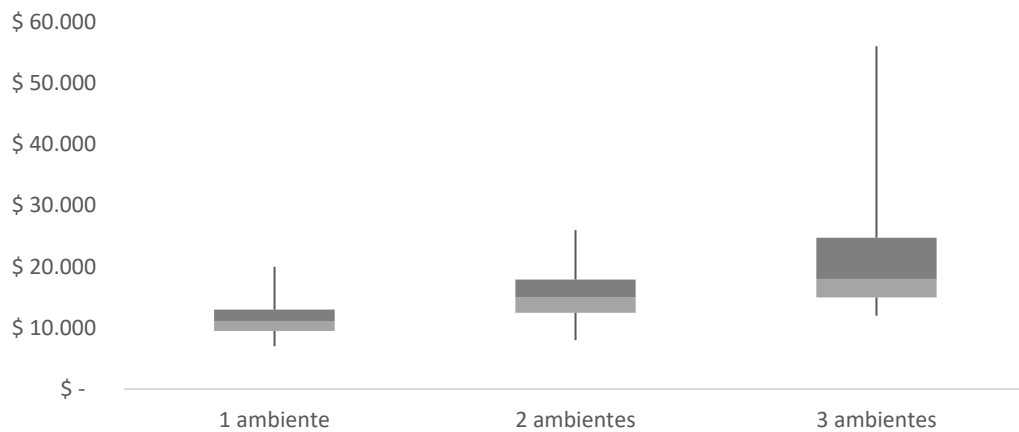
## Otros datos

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



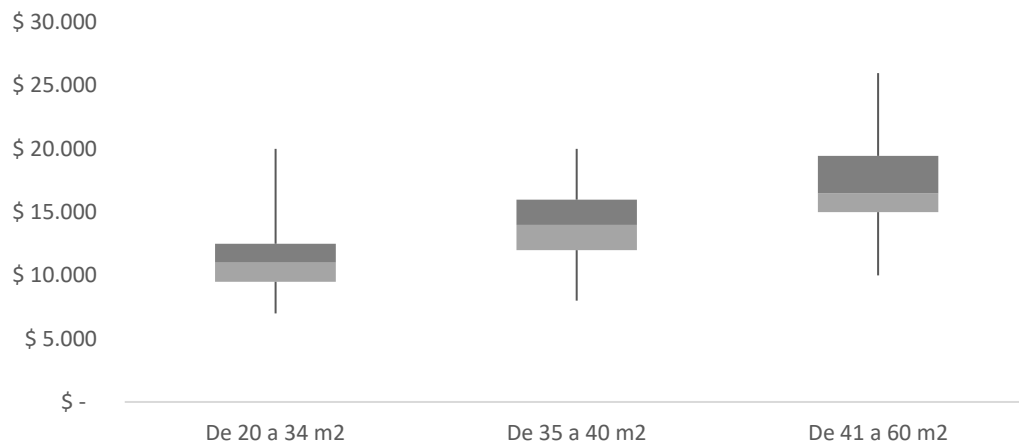
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°7. Estadísticas de precio según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°8. Estadísticas de precio según superficie



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



# INFORME MENSUAL

## SANTA FE

| FEBRERO de 2021

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

#### COORDINACIÓN

María Celina Calore

#### CONTENIDOS TÉCNICOS DEL INFORME

Virginia Brunengo

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

#### DIRECTOR

Andrés Asiain

#### Vice-DIRECTOR

Miguel Cichowolski

#### Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Andrés Vera, 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, Laura Sformo, 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, Virginia Brunengo, Yamila Steg, Alejo Muratti, Mara Pedrazzo, Mara Pedrazzoli



Centro de Estudios Económicos y Sociales  
Scalabrini Ortiz