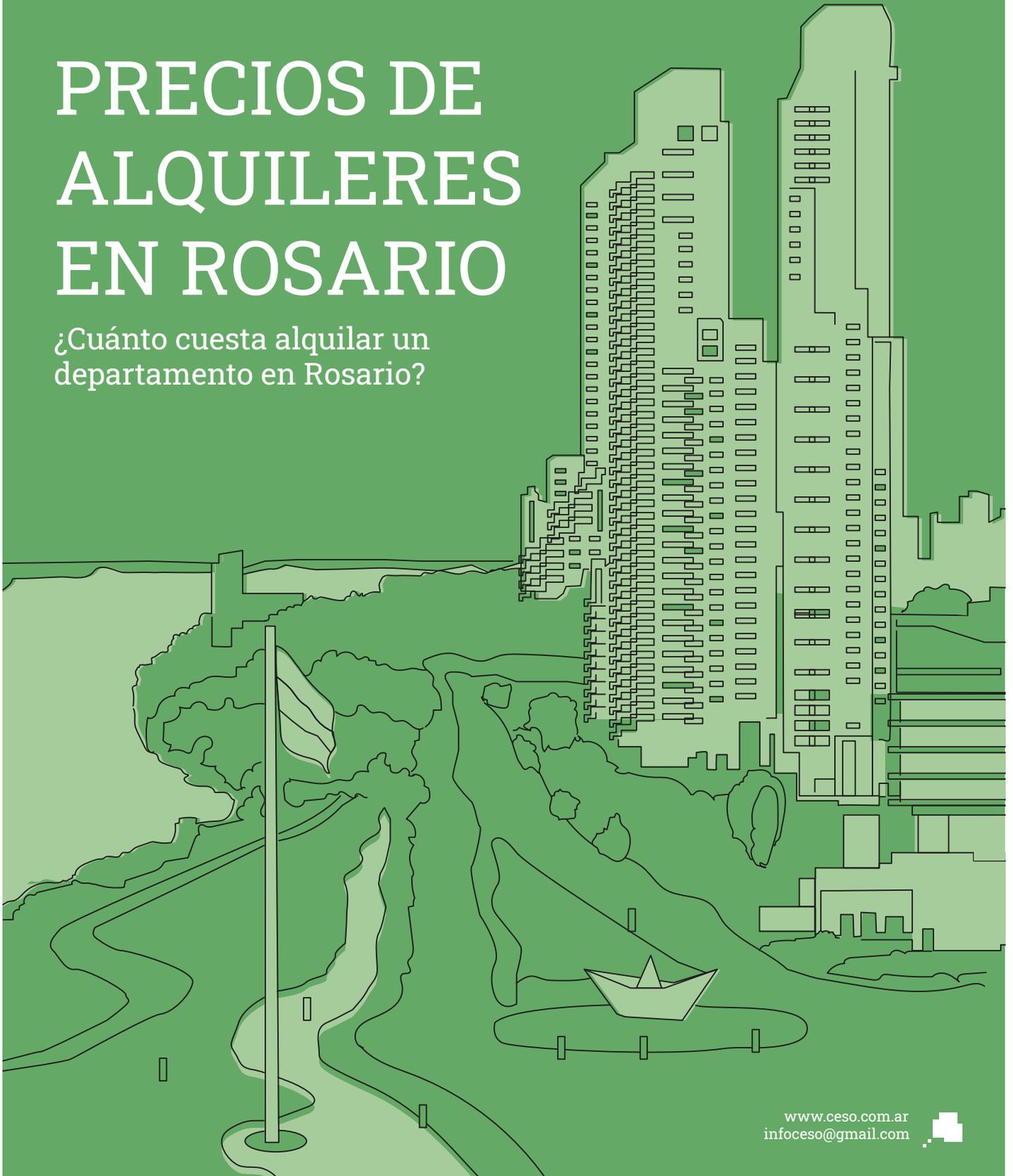


INFORME MENSUAL - FEBRERO 2024 - SUSCRIPTORES

PRECIOS DE ALQUILERES EN ROSARIO

¿Cuánto cuesta alquilar un departamento en Rosario?



**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | FEBRERO 2024

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 de los precios de **monoambientes** es de **\$140.000**, la de los departamentos de **dos ambientes** es de **\$180.000** y la de **tres ambientes** **\$223.500**. Los aumentos interanuales fueron de 201,1%, 200,0% y 196,0% respectivamente.

La **jubilación mínima** ya no cubre el total del alquiler de un departamento monoambiente medio. El haber mínimo alcanza para el **75,5%** del alquiler, sin incluir expensas ni servicios.

Por su parte **los/as trabajadores/as** que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$156.000) destinan el **89,7%** de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

La **oferta total de unidades** creció un **144,3%** con respecto al mes anterior y un **108,9%** con respecto a febrero de 2023.

*Los valores expresados anteriormente no incluyen **expensas**, las cuales alcanzan en promedio el **9,6%** del costo de alquiler.*

*Las **ofertas en dólares** representan el **4%** del total.*

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 197,2%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 213,7% y los de 3 ambientes un 178,0%.

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.

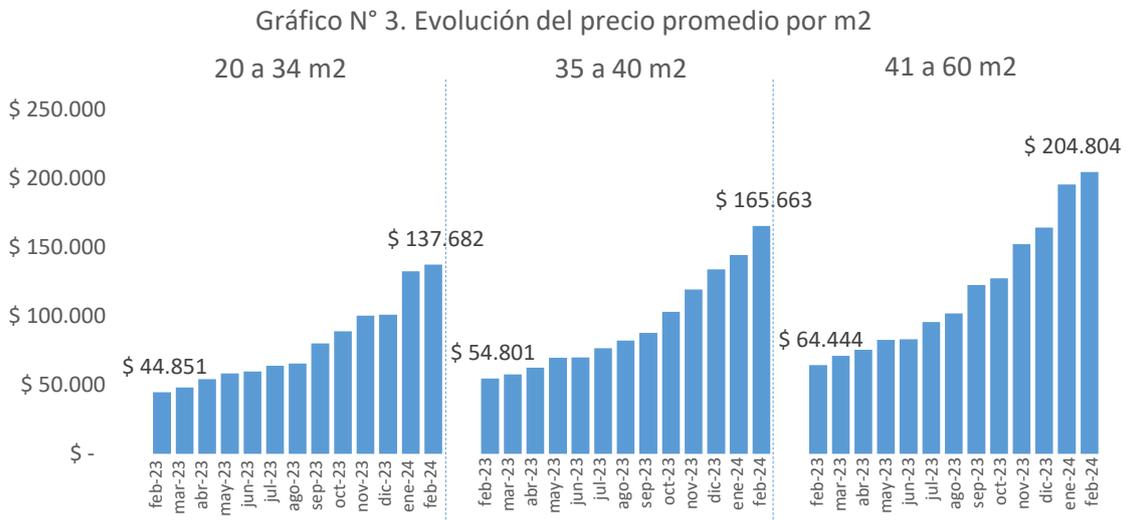
La mediana de los precios de monoambientes es de \$140.000, la de los departamentos de dos ambientes es de \$180.000 y la de tres ambientes \$223.500. Los aumentos interanuales fueron de 201,1%, 200,0% y 196,0% respectivamente.

Los/as jubilados/as que tienen un ingreso de \$105.713 pueden cubrir el 75,5% del 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 (\$156.000) destinan el 89,7% 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 \$40.000 más por mes. Luego, para mudarse a uno de tres ambientes deberá pagar \$43.500 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 2024.



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 \$130.000. Para los de 35 a 40 m² el valor asciende a \$160.000 y para aquellos de entre 41 y 60 m² es de \$200.000.

¿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	9,3%
2	9,3%
3	10,1%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

Las expensas encarecen alrededor de un 9,6% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

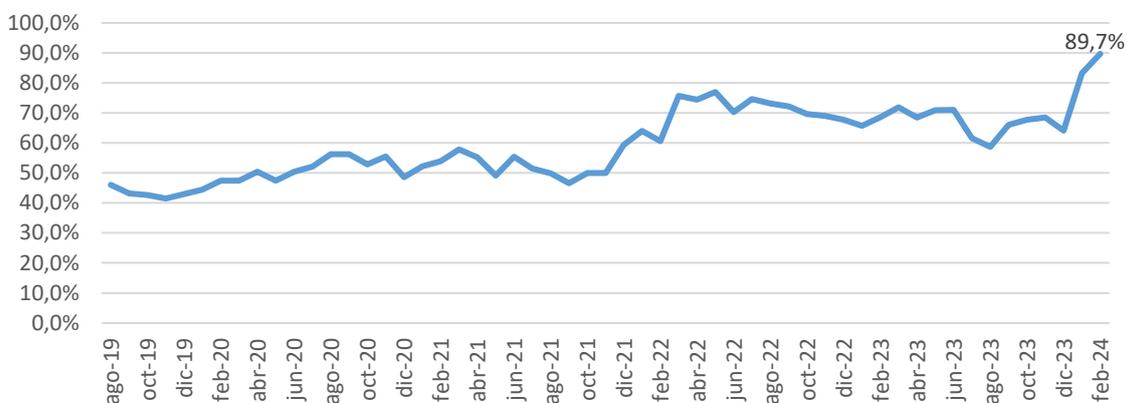
Evolución del salario con respecto a los precios de oferta de alquileres

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 ubica en 89,7% en febrero de 2024.

Este valor no tiene en cuenta el valor de las expensas, que para el caso de los monoambientes representa en promedio 9,6% del precio de oferta de los mismos, ni otros gastos asociados a la vivienda, como los impuestos, seguros y servicios.

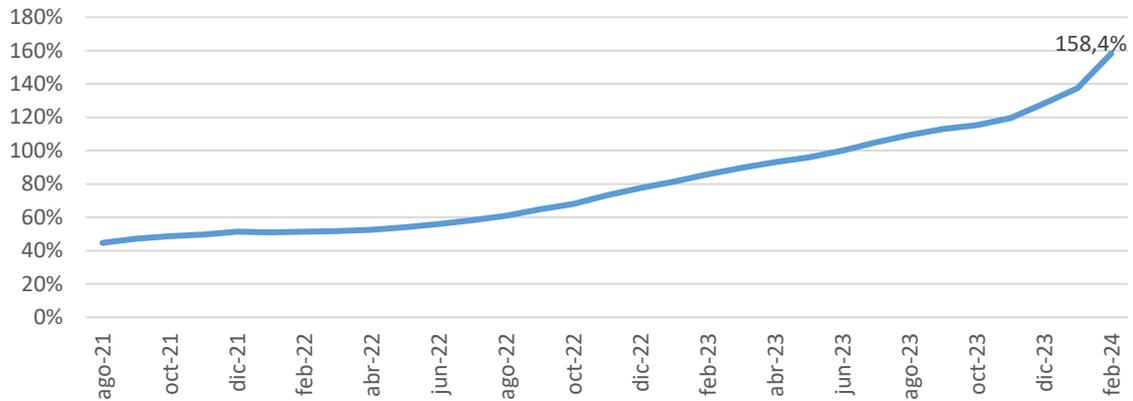
Gráfico N°5. Evolución de la relación mediana del precio de oferta de un monoambiente/SMVyM



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

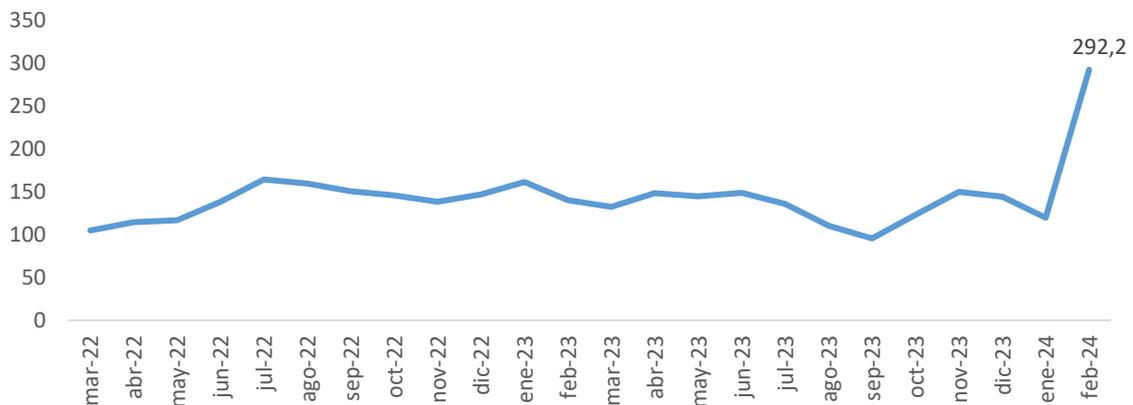
Otros datos

Gráfico N°6. Variación interanual del Índice para Contratos de Locación (ICL)



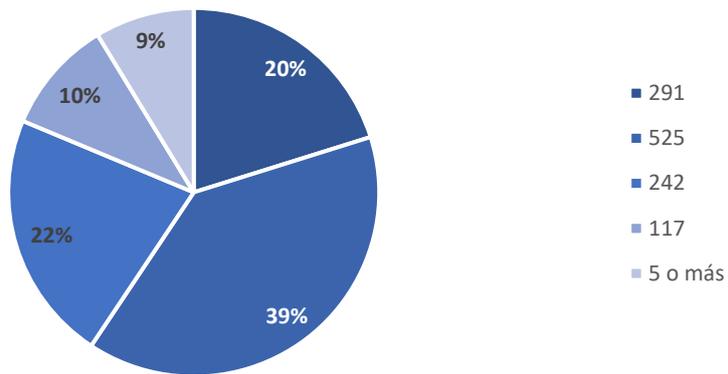
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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



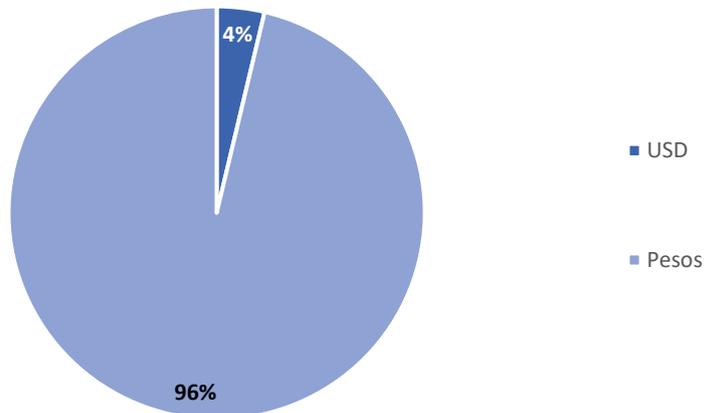
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°9. Departamentos ofertados según moneda



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

INFORME MENSUAL - FEBRERO 2024

Precios de alquileres en Rosario.

Coordinación: **María Celina Calore**
Contenidos técnicos del informe: **Virginia Brunengo**
cesosantafe@gmail.com

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 con el CESO: Agustín Crivelli, Agustín Romero, Alejo Muratti, Augusto Prato, Cecilia Olivera, Cecilia Wilhelm, Cristian Andrés Nieto, 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, Cristian Berardi, Federico Zirulnik, Tomás Mariani Pavlin, Virginia Brunengo, Miguel Cichowolski, Yamila Steg, Laura Iribas, Alejandra Caffaratti y Martín Carnuccio.