
INFORME MENSUAL – JULIO 2020

Precios de Alquileres en Rosario



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

**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | JULIO 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.

El 1 de julio de este año entraron en vigencia las modificaciones a la ley de alquileres, que entre sus principales puntos crea el Programa Nacional de Alquiler Social y regula los aumentos de los alquileres en base a un índice nacional.

Por otro lado, en el contexto de situación epidemiológica mundial y con el fin de proteger la salud pública, se estableció la obligación de permanecer en “aislamiento social, preventivo y obligatorio” desde el día 20 de marzo. Dicha medida conlleva una merma en los ingresos de muchas familias dificultando el cumplimiento de las obligaciones pactadas en los contratos de alquiler, y la obligación de cumplir con la cuarentena obstaculiza la posibilidad de hallar una nueva vivienda. Por ello, el gobierno nacional dispuso la suspensión temporaria de los desalojos que estaban previstos, la prórroga automática de los contratos de locación, el congelamiento del precio de las locaciones y el pago en cuotas de las diferencias que se originen en los importes hasta el 30 de septiembre de 2020.

Precios de Alquileres en Rosario

Destacados Prensa

Alquilar un monoambiente en Rosario cuesta la mitad de un Salario Mínimo Vital y Móvil. La mediana del precio de los monoambientes ofertados en Rosario es de \$ 8.800.

Alquilar una vivienda, prohibido para algunas familias. Una trabajadora de casa particular que desea alquila un departamento de un dormitorio debe destinar más del 60% de su ingreso mensual solo al pago del alquiler.

El costo de alquilar un departamento de dos ambientes en Rosario aumentó un 43% en los últimos 12 meses. La mediana de las ofertas analizadas aumentó 35% en los monoambientes y 40% en los de 2 dormitorios.

La mediana del precio de los departamentos de dos ambientes es de \$ 11.500 y de los de tres ambientes \$ 14.000. 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 en alquiler \$ 2.700 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$2.500 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.

A fin de evitar que las nuevas regulaciones desalienten las ofertas de viviendas en alquiler, sería consecuente avanzar en la regulación sobre inmuebles vacíos aptos para vivienda. Esto podría aumentar la oferta disponible de viviendas a la vez de descomprimir los precios, mejorando el acceso a la vivienda digna.

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.

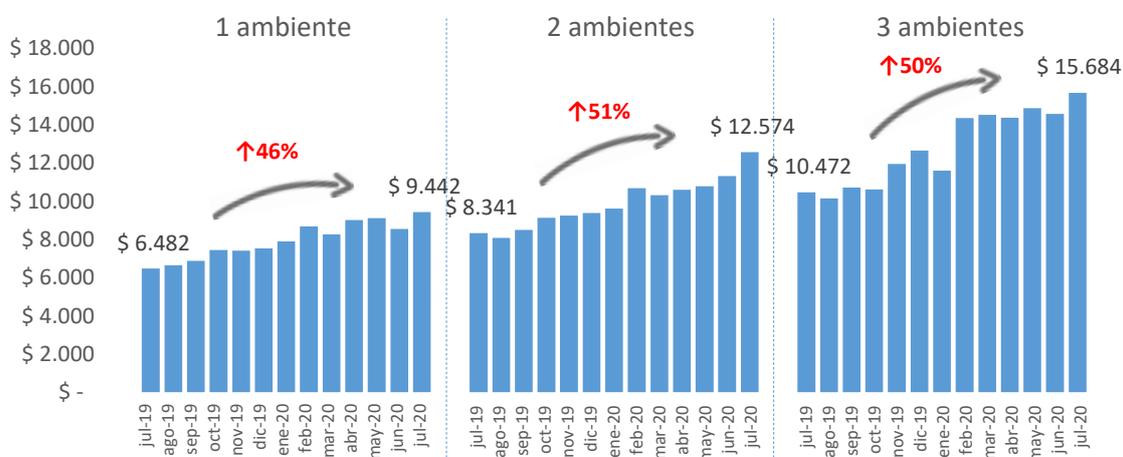
Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

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.

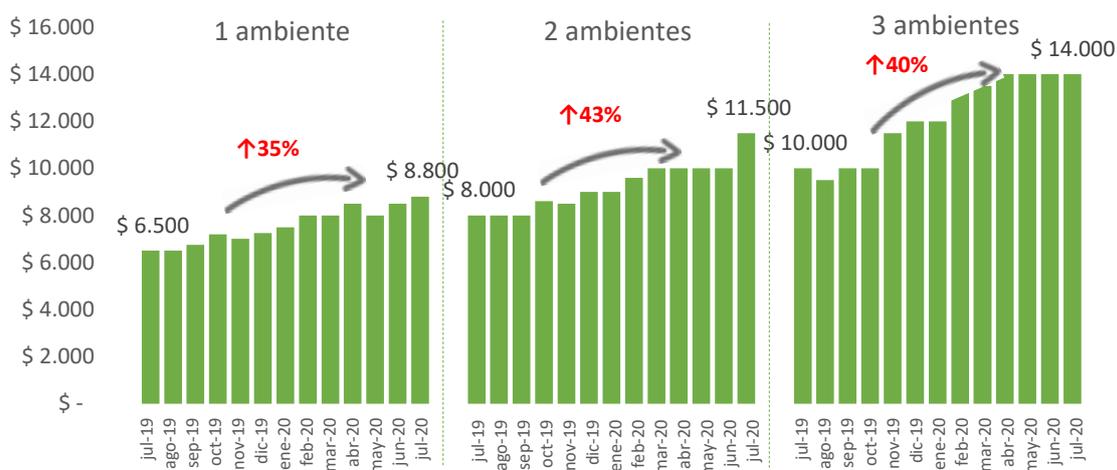
Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



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 46%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 51% y los de 2 dormitorios un 50%. Alquilar un monoambiente en Rosario cuesta \$9.442 en promedio.

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.

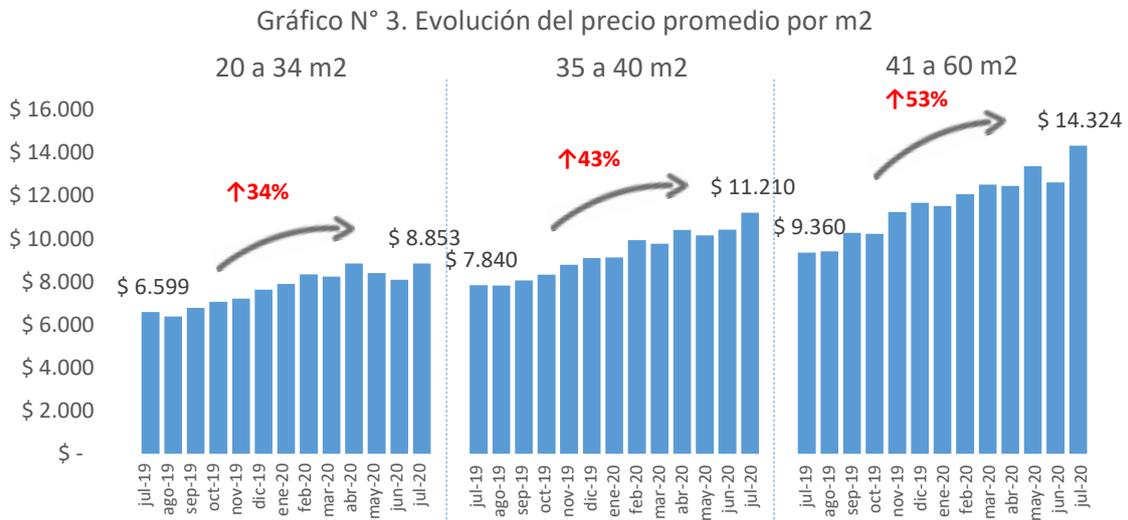
La mediana de los precios de monoambientes es de \$8.800, la de los departamentos de un dormitorio es de \$11.500 y la de tres ambientes \$14.000.

Los trabajadores de casas particulares que perciben la remuneración mínima deben gastar el 49% de su sueldo (sin incluir expensas ni servicios) en un departamento monoambiente medio, dado que su sueldo es de \$17.785 y la mediana de los precios de departamentos es de \$8.800. Por su parte los trabajadores que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$ 16.875) destinan el 52% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

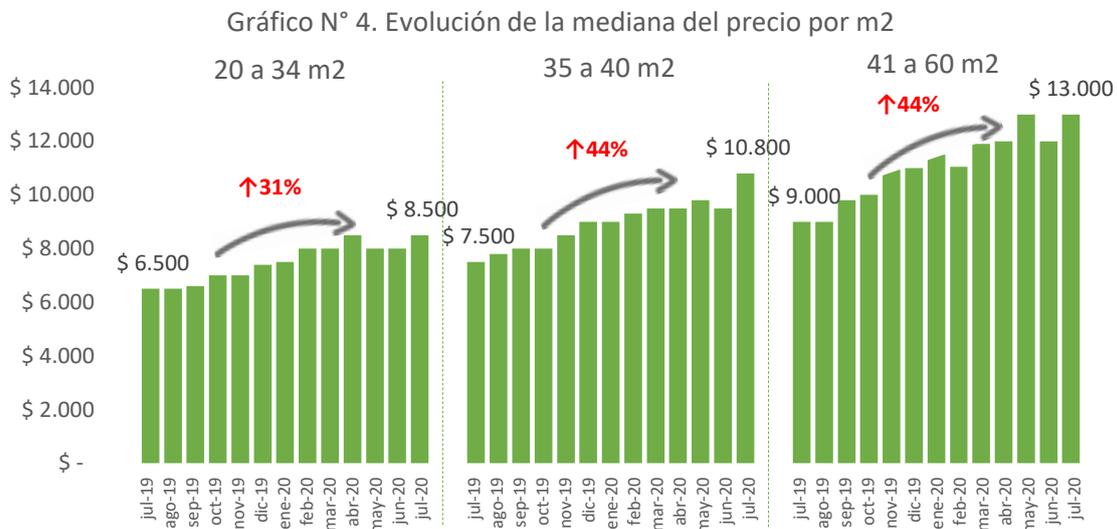
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe pagar en alquiler \$2.700 más por mes. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$2.500 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y 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 julio de 2020.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

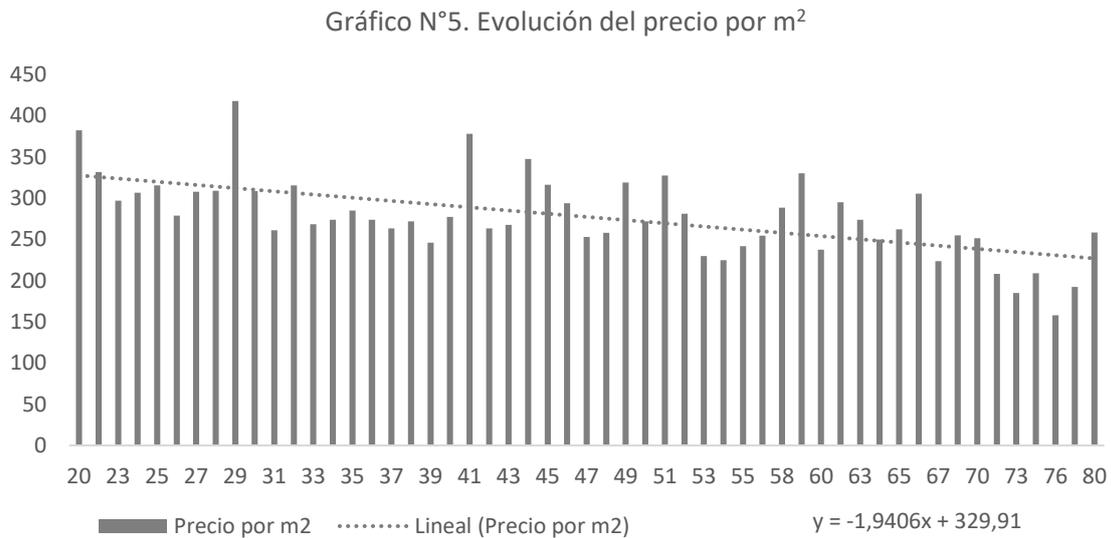


Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Los departamentos de entre 20 y 34 m² poseen un costo promedio de \$8.500. En el otro extremo, los departamentos de entre 41 y 60 m² poseen un costo promedio de \$13.000.

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 m² y su precio de alquiler por m².



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 \$19,40.

Mientras que alquilar un departamento de 30 m² cuesta \$309 por m², el alquiler de un departamento de 40m² es de \$328,4 por m².

¿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.

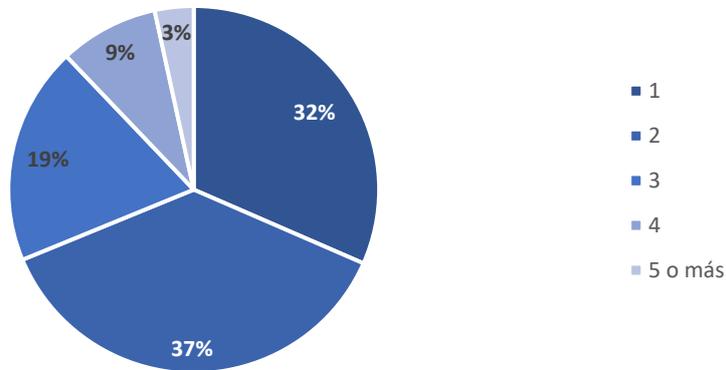
Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	20%
2	18%
3	20%

Elaboración propia.

Las expensas encarecen alrededor de un 19% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

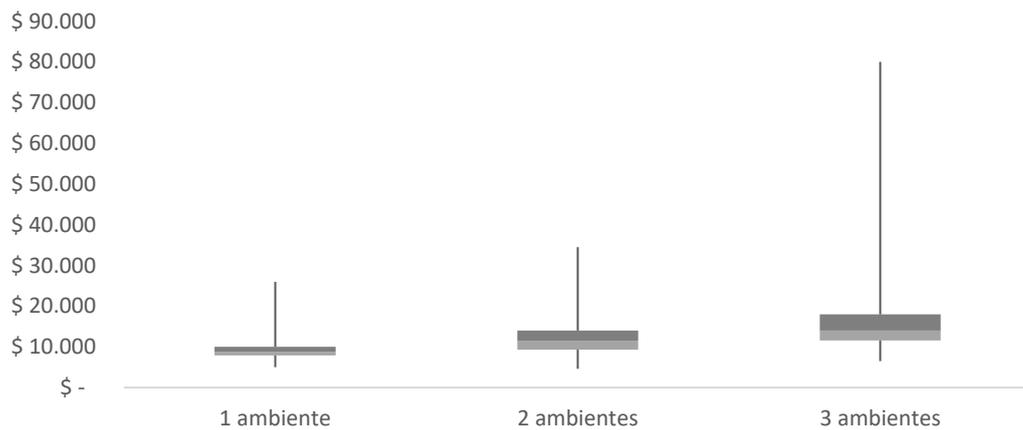
Otros datos

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



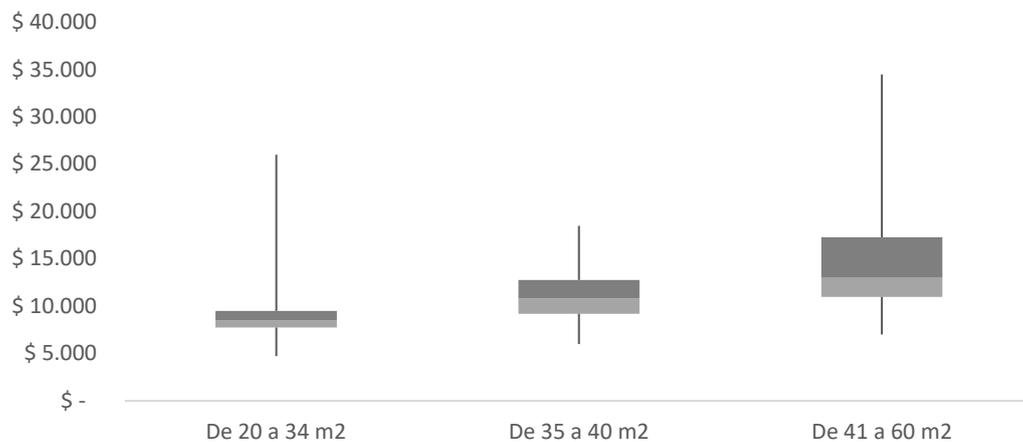
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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

APÉNDICE

Análisis de la Nueva Ley de Alquileres

La ley de alquileres es una reglamentación nacional que regula los derechos y obligaciones de inquilinos y propietarios. La última modificación se promulgó el 30 de junio del 2020 y entró en vigencia a partir del 1 de julio de este año.

Entre los cambios más importantes que propone la nueva ley se encuentra la creación del Programa Nacional de Alquiler Social destinado a la adopción de medidas que tiendan a facilitar el acceso a una vivienda digna en alquiler mediante una contratación formal.

Y en cuanto a aquellos que regulan las relaciones contractuales convencionales entre dueños e inquilinos, las modificaciones pueden dividirse en dos grandes categorías.

Aquellas que se refieren al pago de alquiler y otros gastos relacionados:

- el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.
- Los ajustes deben realizarse en base a un índice conformado en partes iguales por el IPC (índice de precios al consumidor) y el RIPTE (remuneración imponible promedio de los trabajadores estables), que será elaborado y publicado mensualmente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).
- Las expensas extraordinarias deben ser pagadas por el locador y quedan a cargo del inquilino aquellas que deriven de gastos habituales, es decir, aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias.
- El inquilino puede realizar reparaciones urgentes y descontar dichos gastos del alquiler, con previa notificación al locador.

Aquellas que se refieren al contrato y las garantías:

- El plazo mínimo del contrato se amplía de 24 a 36 meses, con las excepciones del artículo 1.199 del Código Civil y Comercial de la Nación.
- Ni el mes anticipado ni el depósito de garantía pueden ser mayores que el equivalente al primer mes de alquiler y debe ser devuelto en efectivo al momento de restitución del inmueble por el importe equivalente al último mes de alquiler.
- En cuanto a la garantía, el inquilino debe proponer al menos dos alternativas (título de propiedad inmueble, aval bancario, seguro de caución, fianza o garantía personal).
- No pueden requerir garantías que superen el equivalente a cinco veces el valor mensual de la locación, salvo que la garantía sea de ingresos, en cuyo caso puede elevarse a diez veces.
- Es obligatorio declarar los contratos de locación ante la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP).
- Se dispone el desarrollo de mecanismos de bajo costo o gratuitos para la resolución de conflictos derivados de los contratos de locación.

Un nuevo índice de indexación de contratos

Como se mencionó anteriormente, entre las principales modificaciones que la ley trae, se encuentra el método de ajuste de precio a través de un índice que elaborará el BCRA y que resultará de un 50% de la variación mensual del IPC y el otro 50% de la variación mensual del RIPTE. Por ello, a continuación se describen brevemente cada uno de estos dos índices.

El IPC

El índice de precios al consumidor (IPC) mide la evolución de los precios de un conjunto de bienes y servicios representativos del gasto de consumo de los hogares residentes en áreas urbanas.

La última modificación se produjo en el 2016 y empezó a difundirse desde enero de 2017, con año base en diciembre de 2016. La recopilación, procesamiento y difusión de los datos están a cargo del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) con la participación de las direcciones provinciales de estadística. Se publican resultados para

el total del país y para 6 regiones (Cuyo, GBA, Noreste, Noroeste, Pampeana y Patagonia). La provincia de Santa Fe está contemplada dentro de la región Pampeana.

El IPC provee información fundamental para muchas cosas entre las cuales se puede mencionar:

- medir la inflación del país y por regiones
- analizar la evolución del poder de compra de los consumidores
- estimar series económicas a precios constantes
- comparar la evolución de los precios de subconjuntos de bienes y servicios de distintos sectores de la economía

EL RIPTE

El RIPTE es la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables, que elabora y publica el Ministerio de Trabajo a través de la Secretaría de Seguridad Social desde el año 2006 y tomando como año de base a 1994.

Con una periodicidad mensual, se calcula la variación del coeficiente resultante entre la sumatoria de los salarios y el total de los trabajadores que presentan una continuidad laboral ininterrumpida de 13 meses o más, inmediatamente antes del mes informado. Es decir, la evolución del salario promedio.

Los datos se obtienen tanto del Sistema Integrado de Jubilaciones y Pensiones (SIJP) como de las Declaraciones Juradas que envían los empleadores de los trabajadores dependientes (o sea, no entran el sector público de las provincias no transferidas al sistema).

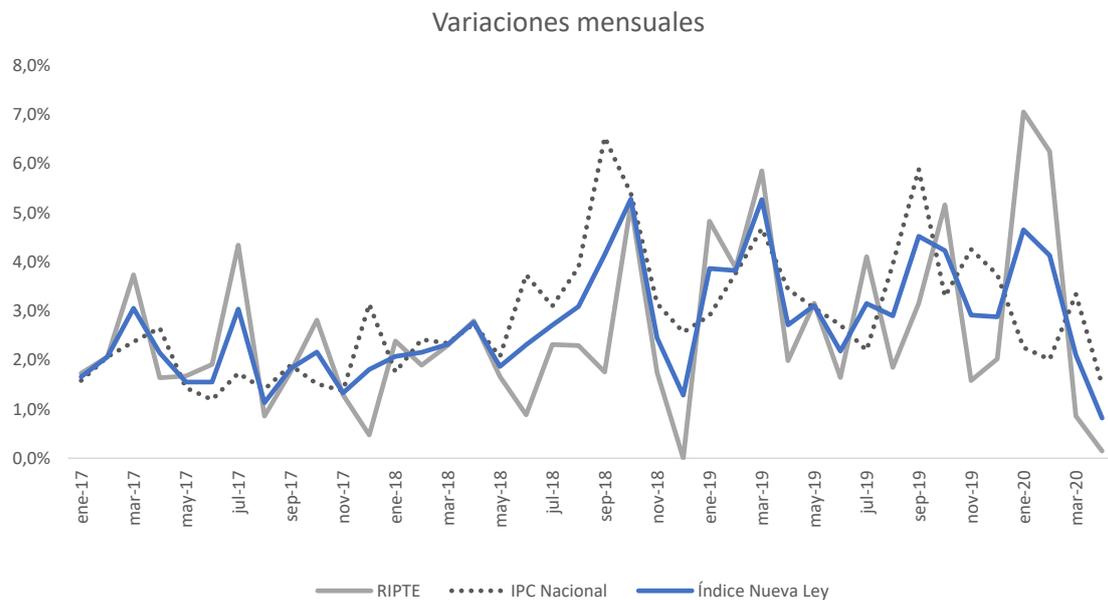
Se incluyen solo las remuneraciones imponibles (sujetas a aportes) a efectos de descartar trabajadores suspendidos, con licencias o indemnizaciones pagadas en cuotas y se excluyen los montos referidos al SAC (aguinaldo o Sueldo Anual Complementario) y los importes que se abonan en concepto de vacaciones.

También quedan fuera de consideración las remuneraciones de los trabajadores que presenten pluriempleo (más de un trabajo en relación de dependencia) o pluriregimen (trabajador en relación de dependencia que a su vez es monotributista o autónomo) en el período informado.

Cómo quedaría el nuevo índice de ajuste de los alquileres

El Gráfico 1 muestra la evolución de las variaciones mensuales de los tres índices analizados. Las variaciones del IPC versus el RIPTE van oscilando a lo largo de los meses, por lo que el índice resultante de ambos por momentos está por encima de los ajustes de precios y por otros se ve “atrasado” con respecto a estos.

Gráfico 1: Variación mensual de los índices RIPTE, IPC y “Nueva Ley”.

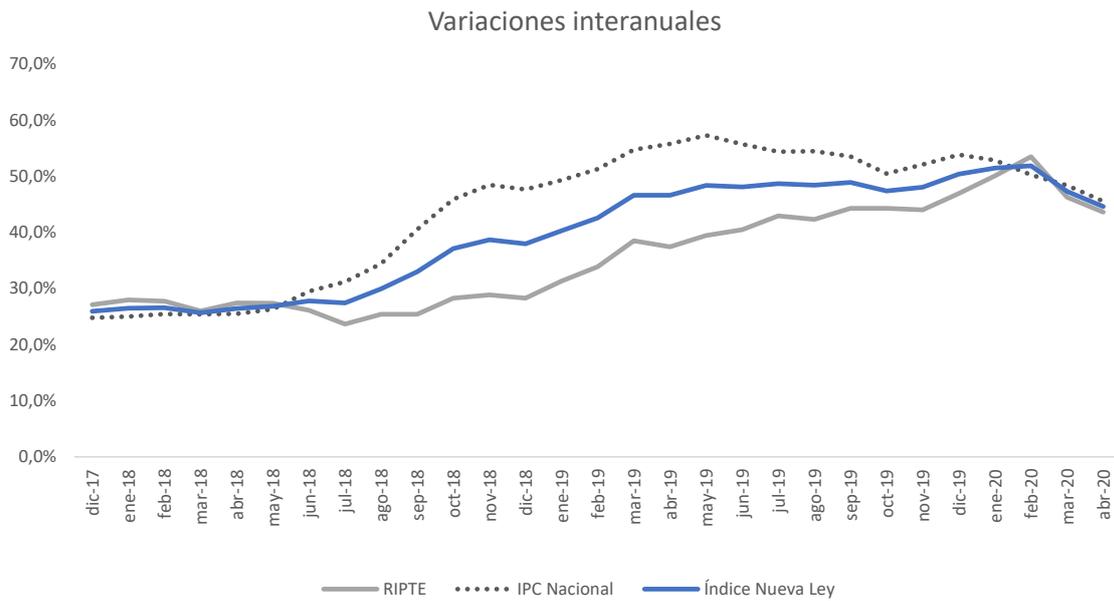


Fuente: CESO en base a datos de INDEC y Ministerio de Trabajo.

Sin embargo, para terminar de comprender la relación entre los aumentos de precios y el poder adquisitivo de los trabajadores, se analizaron las variaciones interanuales de los dos primeros índices.

El Gráfico 2 muestra que, a partir de junio de 2018, los precios (medidos por el IPC) aumentan a un ritmo mucho más alto que los salarios (medidos por el RIPTE). La línea del medio es el índice que resultará según lo propuesto por la nueva ley para la indexación de los alquileres.

Gráfico 2: Variación interanual de los índices RIPTE, IPC y “Nueva Ley”.



Fuente: CESO en base a datos de INDEC y Ministerio de Trabajo.

Algunas cuestiones pendientes...

Si bien la nueva ley significó un enorme avance en cuanto a las regulaciones necesarias para gozar de una vivienda, aún quedan varias restricciones que dificultan el acceso a condiciones de vivienda digna.

En primer lugar, no se dan definiciones estrictas en cuanto a las garantías y los gastos extraordinarios, por lo que puede haber casos en que el inquilino deba pagar por gastos que excedan en vida promedio lo que dura su contrato.

De la misma manera, no se regula la forma de pago de las comisiones, que generalmente se exigen al inicio del contrato y representan una enorme barrera de entrada para quienes deben alquilar (sumando el hecho de que ahora esta comisión se verá aumentada porque los contratos son como mínimo de 36 meses).

Por último, a fin de evitar que las nuevas regulaciones desalienten las ofertas de viviendas en alquiler sería consecuente avanzar en la regulación sobre inmuebles vacíos aptos para vivienda a través de algún tipo de gravamen. Esto aumentaría la oferta disponible de viviendas a la vez de descomprimir los precios, mejorando el acceso a la vivienda digna.

INFORME MENSUAL
SANTA FE
| JULIO de 2020

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 Cichowski

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



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz