
INFORME MENSUAL – JUNIO 2020

Precios de Alquileres en Rosario



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

**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | JUNIO 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.

Durante abril y mayo la cantidad de departamentos ofertados bajó cerca de un 50% producto de la inactividad generada por la Pandemia. Sin embargo, a partir de junio se observa una recuperación en el número de ofertas, tras la flexibilización del aislamiento social, preventivo y obligatorio en Rosario.

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 \$ 8.500.

Alquilar una vivienda es un privilegio. Una trabajadora de casa particular, con un ingreso de \$17.700, debería destinar el 56% de su ingreso al alquiler de un departamento de dos ambientes y casi un 80% si deseara alquilar uno de tres ambientes.

El costo de alquilar un departamento de dos ambientes en Rosario aumentó un 36% en los últimos 12 meses. La mediana de las ofertas analizadas aumentó 31% en los monoambientes y 46% en los de 3 ambientes.

Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe gastar en alquiler \$1.500 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$ 4.000 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.

Se normaliza la oferta de viviendas en alquiler. Durante abril y mayo la cantidad de departamentos ofertados bajó cerca de un 50%. Sin embargo, a partir de junio se observa una recuperación en el número de ofertas, de la mano de la entrada en una nueva fase de la pandemia en la cual se ampliaron los permisos para la actividad inmobiliaria.

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 23% 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.

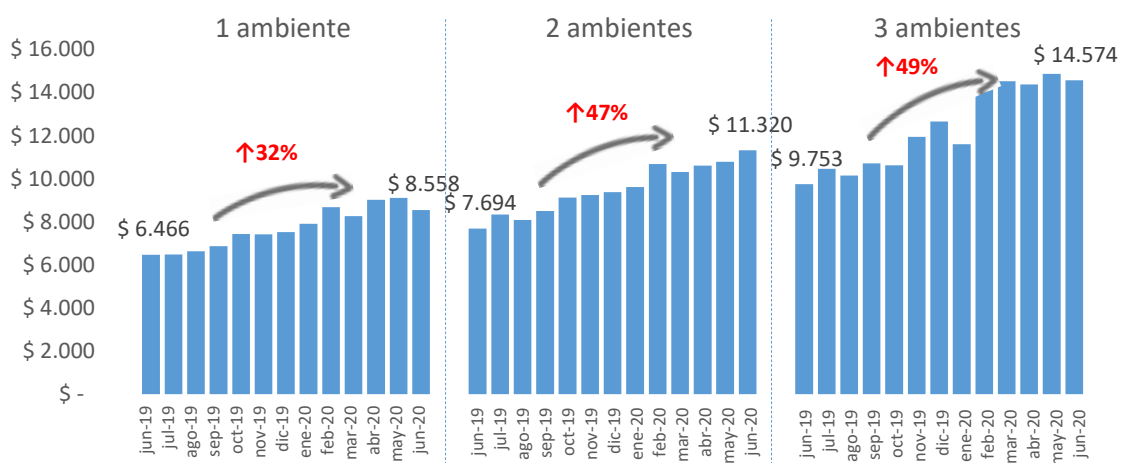
Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

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.

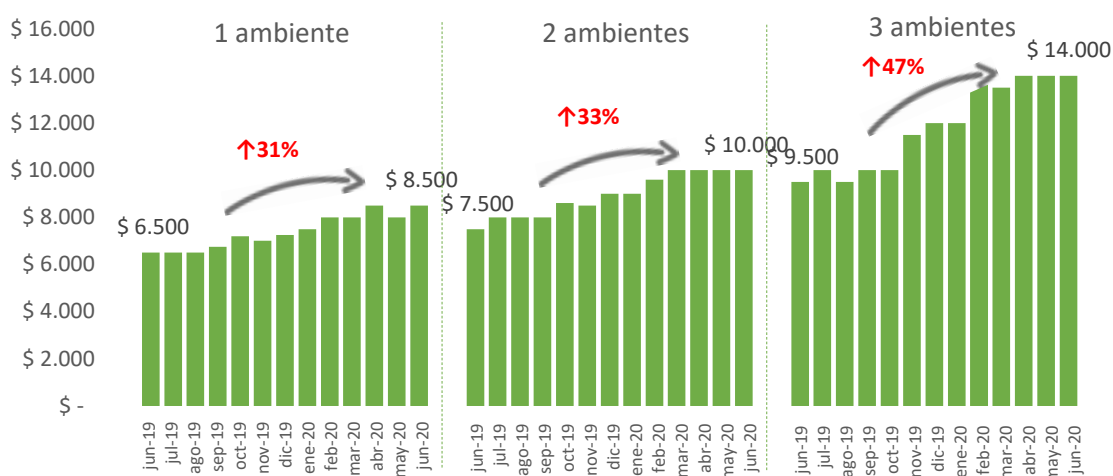
Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



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%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 47% y los de 2 dormitorios un 49%. Alquilar un monoambiente en Rosario cuesta \$8.558 en promedio. El valor promedio de las ofertas de 1 dormitorio es de \$11.320 y el de 2 de \$14.574.

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.

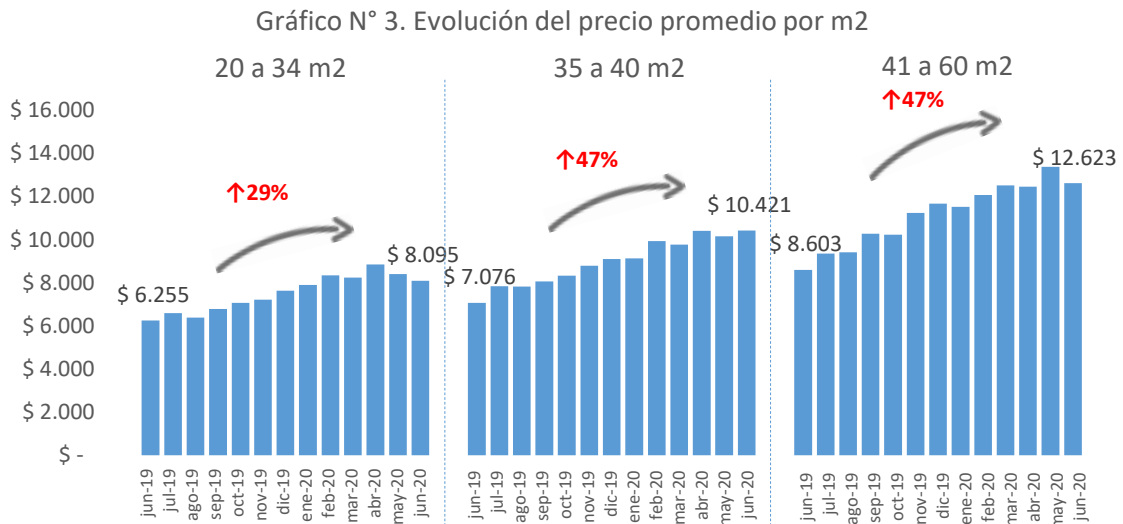
La mediana de los precios de monoambientes es de \$8.500, la de los departamentos de un dormitorio es de \$10.000 y la de tres ambientes \$14.000.

Los trabajadores de casas particulares que perciben la remuneración mínima deben gastar el 48% de su sueldo (sin incluir expensas ni servicios) en un departamento monoambiente medio, dado que sueldo es de \$17.785 y la mediana de los precios de departamentos es de \$8.500. Por su parte los trabajadores que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$ 16.875) destinan el 50% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

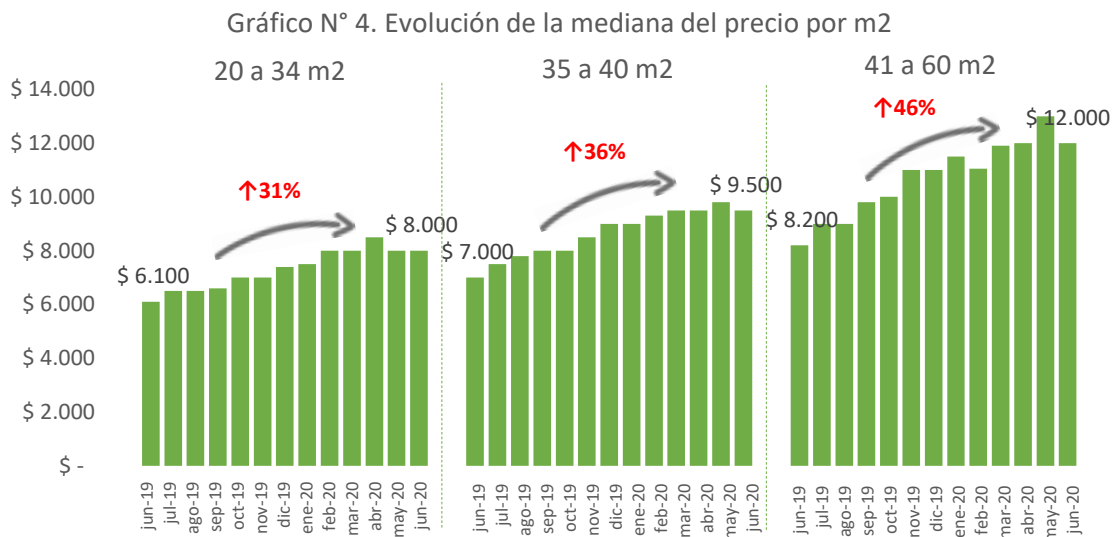
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe pagar en alquiler \$1.500 más por mes. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$4.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y 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 junio de 2020.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

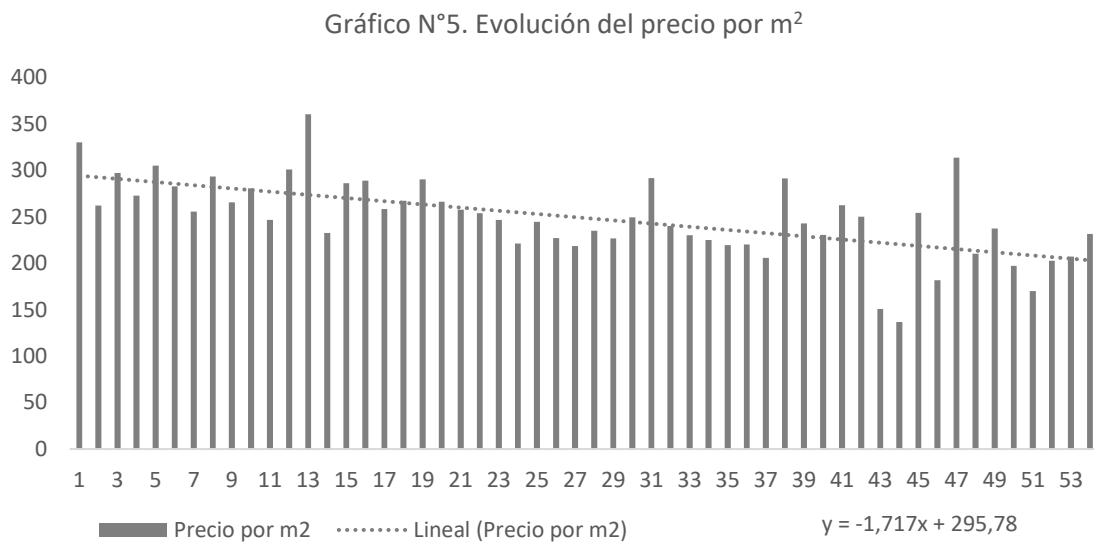


Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Los departamentos de entre 20 y 34 m² poseen un costo promedio de \$8.095. En el otro extremo, los departamentos de entre 41 y 60 m² poseen un costo promedio de \$12.623.

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 \$17,17.

Mientras que alquilar un departamento de 30 m² cuesta \$281 por m², el alquiler de un departamento de 40m² es de \$298,17 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.

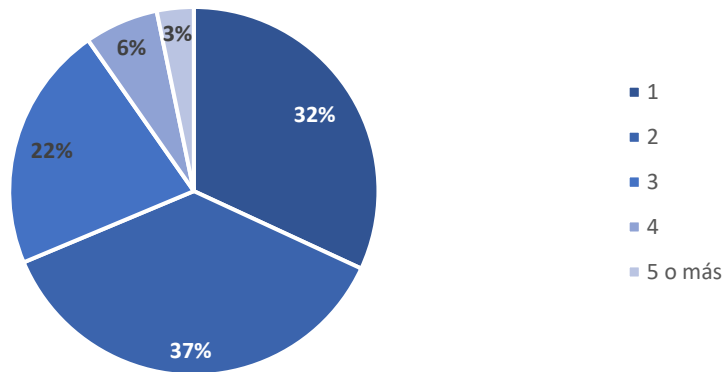
Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	20%
2	28%
3	20%

Elaboración propia.

Las expensas encarecen alrededor de un 23% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

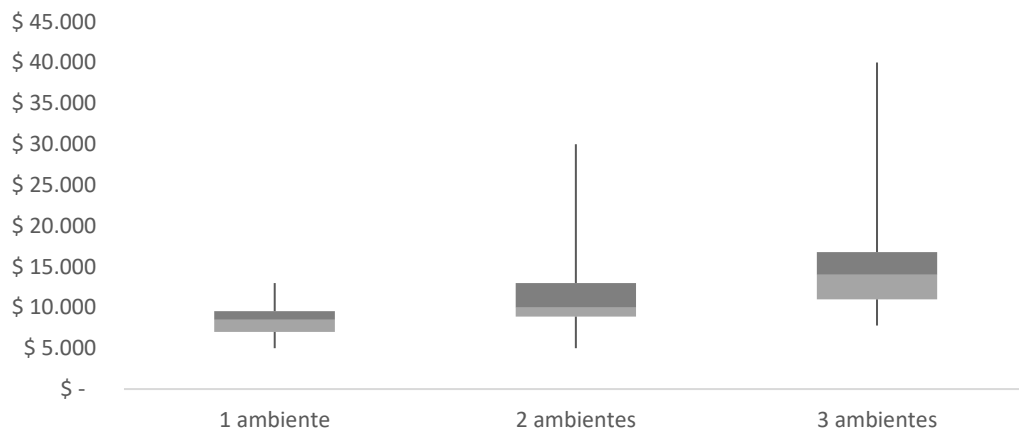
Otros datos

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



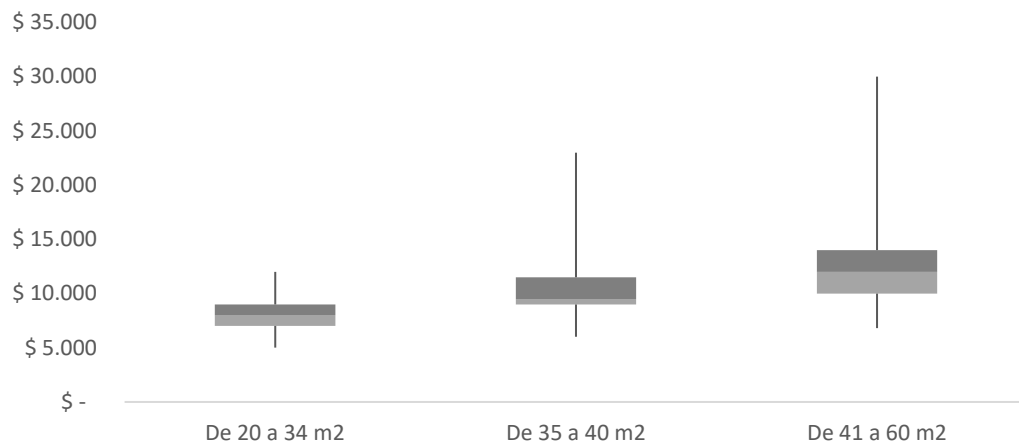
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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

| JUNIO 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 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



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz