
INFORME MENSUAL – MARZO 2022

Precios de Alquileres en Rosario



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

**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | MARZO 2022

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 \$ 25.000. Los/as trabajadores/as que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$ 33.000) destinan el 75,8% de su salario al pago del alquiler de un departamento con estas mismas características. Mientras que para los/as jubilados/as que perciben el haber mínimo, este porcentaje asciende al 86,0%.

La mediana del precio de los departamentos de dos ambientes es de \$ 35.000 y de tres ambientes de \$ 45.000. 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).

*Durante este mes resulta de interés destacar el **ingreso de una mayor cantidad de unidades con características "Premium", a estrenar o ubicadas en la zona norte de la ciudad, que con el tiempo se va consolidando como más cotizada de la ciudad. Todo ello podría explicar el particular aumento que se produjo en los precios de oferta del período analizado.***

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 13% del costo de alquiler.

Un/a inquilino/a que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de dos ambientes debe gastar en promedio en alquiler \$10.000 más. 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 **Índice para Contratos de Locación** que publica diariamente el BCRA muestra un incremento interanual de 517% al primer día hábil de marzo.*

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 1.000 casos por mes.

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

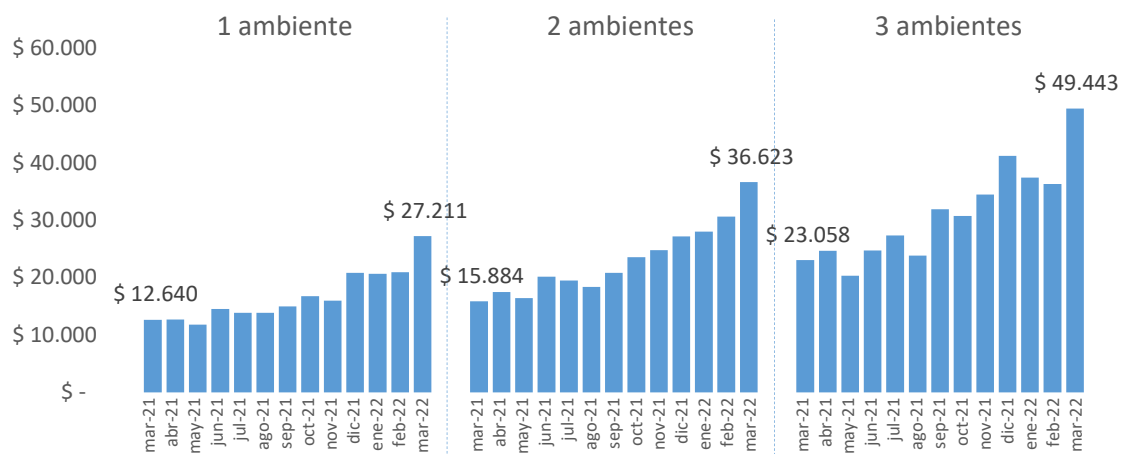
Precio de Alquileres en Rosario

Durante este mes resulta de interés destacar el ingreso de una mayor cantidad de unidades con características premium, a estrenar o ubicadas en la zona norte de la ciudad, que con el tiempo se va consolidando como más cotizada de la ciudad. Todo ello podría explicar el particular aumento que se produjo en los precios de oferta del período analizado.

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.

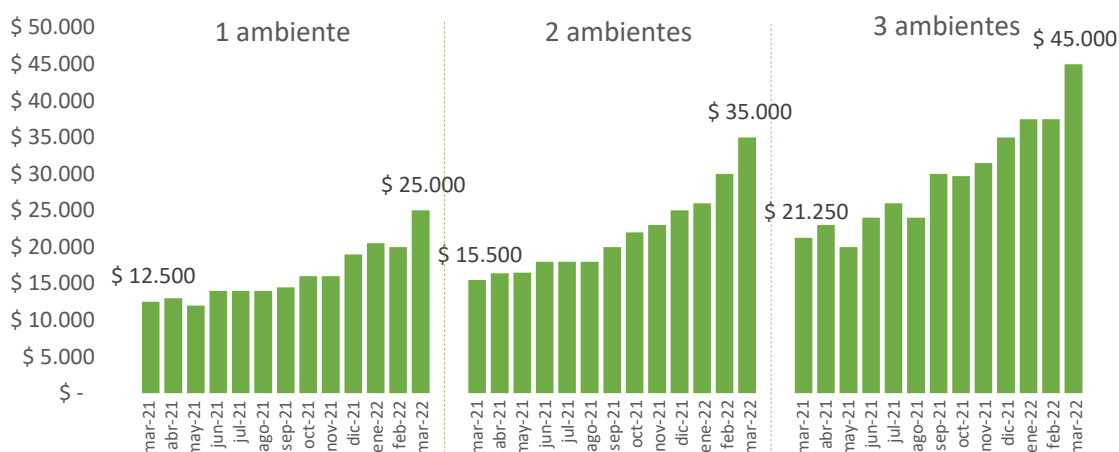
Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



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 115,3%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 130,6% y los de 3 ambientes un 114,4%.

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.

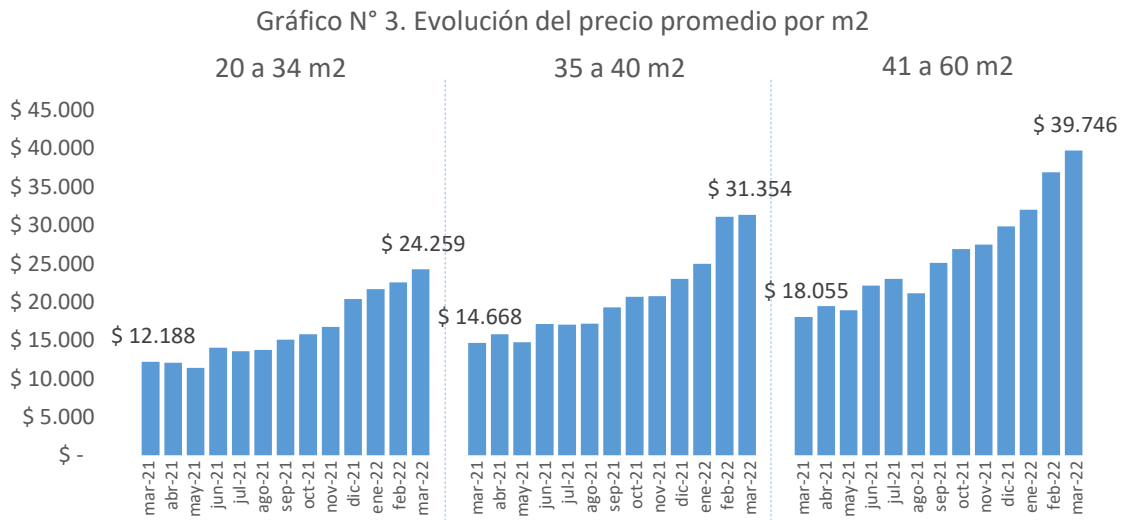
La mediana de los precios de monoambientes es de \$25.000, la de los departamentos de un dormitorio es de \$35.000 y la de tres ambientes \$45.000. Los aumentos interanuales fueron de 100,0%, 125,8% y 111,8% respectivamente.

Los/as jubilados/as que perciben el haber mínimo deben gastar el 86,0% de su sueldo (sin incluir expensas ni servicios) en un departamento monoambiente medio, dado que su sueldo es de \$29.062 y la mediana de los precios de departamentos es de \$25.000. Por su parte los/as trabajadores/as que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$33.000) destinan el 75,8% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

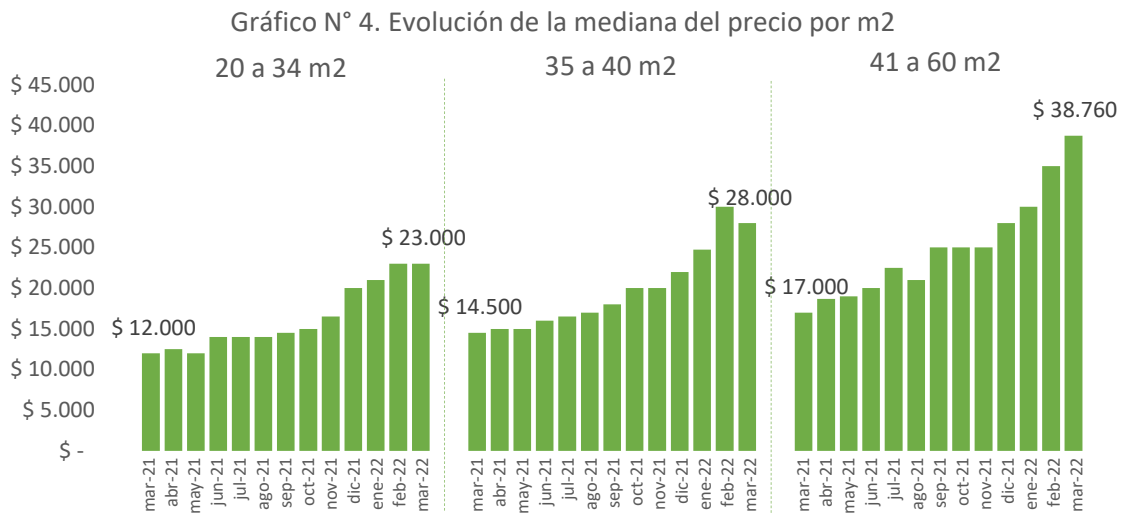
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe pagar en alquiler \$10.000 más por mes. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$10.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes 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 marzo de 2022.



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 m² es de \$24.259. Para los de 35 a 40 m² el valor asciende a \$31.354 y para aquellos de entre 41 y 60 m² es de \$39.746.

¿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	16%
2	11%
3	13%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

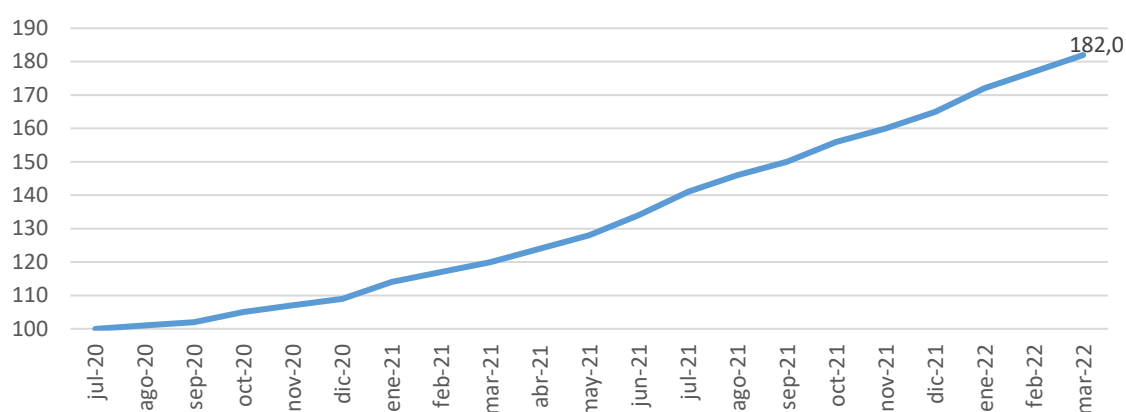
Las expensas encarecen alrededor de un 13% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

El Índice para Contratos de Locación

La última modificación de la Ley de Alquileres se promulgó el 30 de junio del 2020 y entró en vigencia a partir del 1 de julio de este año. Una de los cambios más importantes que se introdujo es que los ajustes en los precios deberían realizarse de manera anual y en base al Índice para Contratos de Locación que publica diariamente el BCRA¹.

La variación interanual al primer día hábil de marzo es de 51,7%. En el gráfico 6 se puede observar cómo fue variando a lo largo de los meses.

Gráfico N°5. Evolución del Índice para Contratos de Locación
(1/7/2020=100)

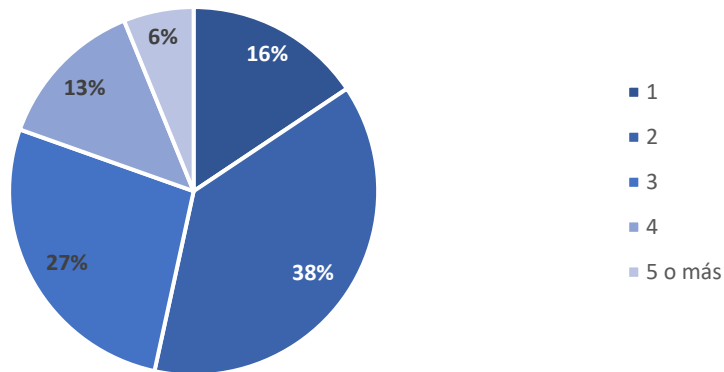


Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

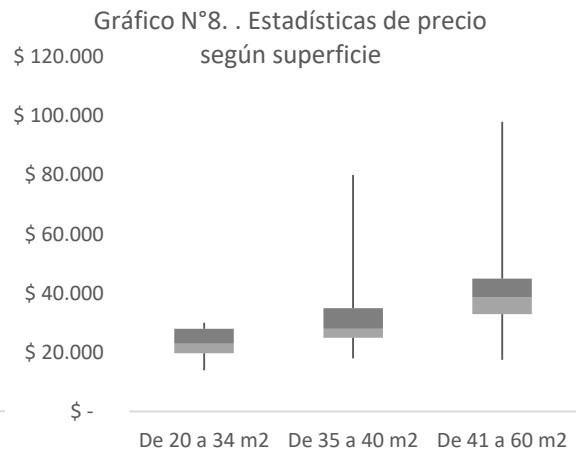
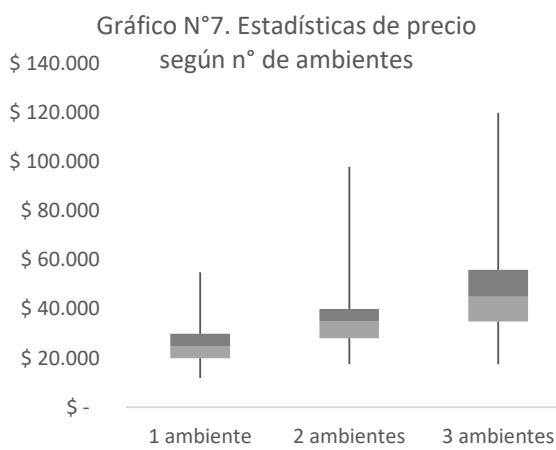
¹ El mismo resulta del 50% de la variación mensual del IPC y el 50% de la variación mensual del RIPTE.

Otros datos

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

INFORME MENSUAL

SANTA FE

| MARZO de 2022

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, Agustín Romero, Alejo Muratti, 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, 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, Tomás Mariani Pavlin, Virginia Brunengo, Yamila Steg.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz