

---

INFORME MENSUAL – MAYO 2023

# 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 | MAYO 2023**

**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 **\$ 60.000**.*

*En los últimos 12 meses **augmentó un 100,0%**.*

*La mediana del precio de los departamentos de **dos ambientes** es de **\$ 75.000**.*

*En los últimos 12 meses **augmentó un 92,3%**.*

*La mediana del precio de los departamentos de **tres ambientes** es de **\$ 95.000**.*

*En los últimos 12 meses **augmentó un 88,1%**.*

### 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 102,3%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 93,0% y los de 3 ambientes un 99,4%.

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.

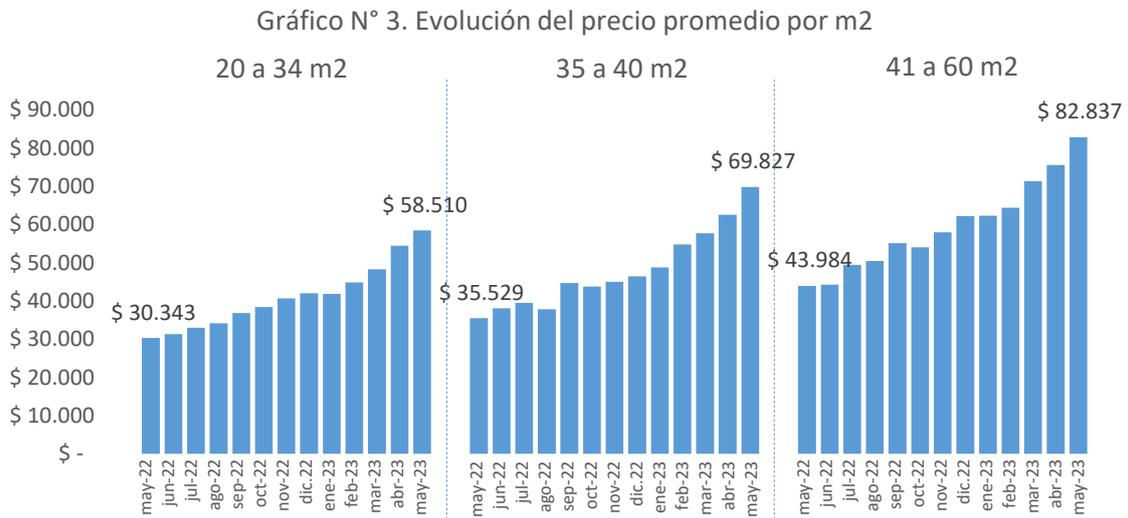
La mediana de los precios de monoambientes es de \$60.000, la de los departamentos de dos ambientes es de \$75.500 y la de tres ambientes \$95.000. Los aumentos interanuales fueron de 100,0%, 92,3% y 88,1% respectivamente.

Los/as jubilados/as que tienen un ingreso de \$58.665,4 deben gastar el 102,3% del mismo en el 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 (\$84.512,0) destinan el 71,0% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

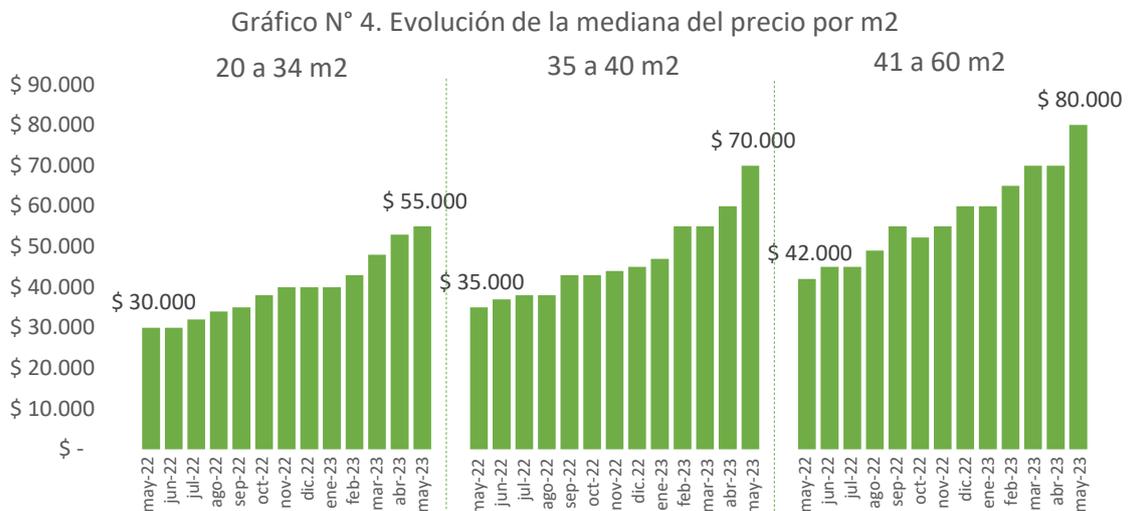
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de dos ambientes debe pagar en alquiler \$15.000 más por mes. Luego, para mudarse a uno de tres ambientes deberá pagar \$20.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes 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 mayo de 2023.



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 m<sup>2</sup> es de \$55.000. Para los de 35 a 40 m<sup>2</sup> el valor asciende a \$70.000 y para aquellos de entre 41 y 60 m<sup>2</sup> es de \$80.000.

## ¿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	10,4%
2	11,1%
3	12,1%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

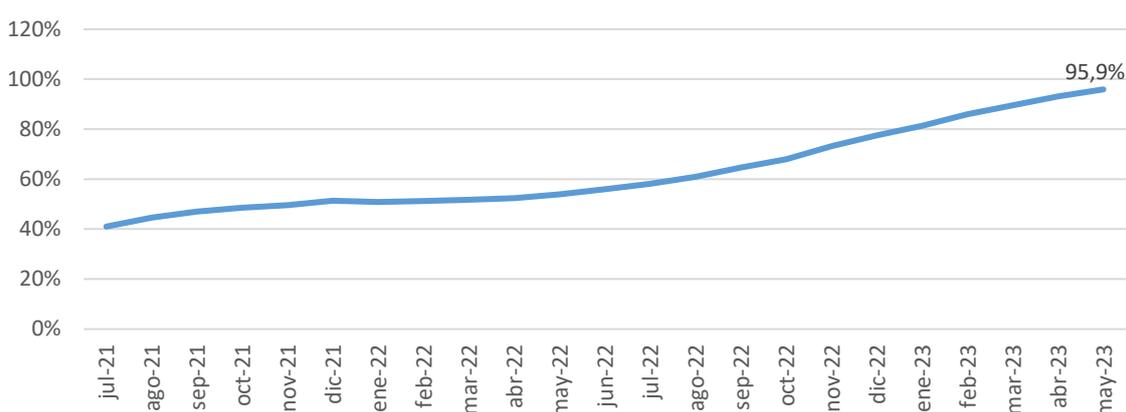
Las expensas encarecen alrededor de un 11,2% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

## 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 2020. 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 BCRA<sup>1</sup>.

La variación interanual al primer día hábil de mayo es de 95,9%. En el gráfico 5 se puede observar cómo fue variando a lo largo de los meses.

Gráfico N°5. Variación interanual del Índice para Contratos de Locación (ICL)



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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

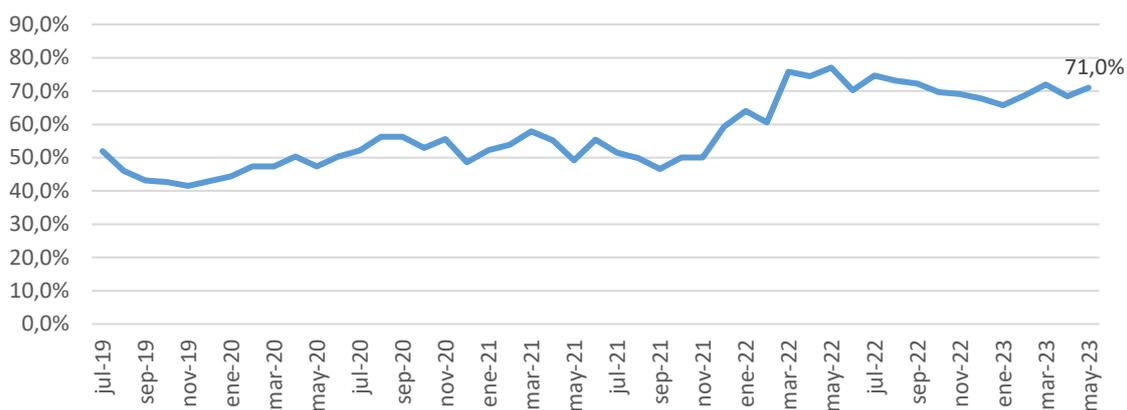
## Evolución del salario con respecto a los precios de oferta de alquileres

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 mantuvo en torno al 50% hasta diciembre de 2021, subió casi 20 puntos a partir de 2022 y se ubica en 71,0% en mayo de 2023.

Este valor no tiene en cuenta el valor de las expensas, que para el caso de los monoambientes representa en promedio 10,4% del precio de oferta de los mismos, ni otros gastos asociados a la vivienda, como los impuestos, seguros y servicios.

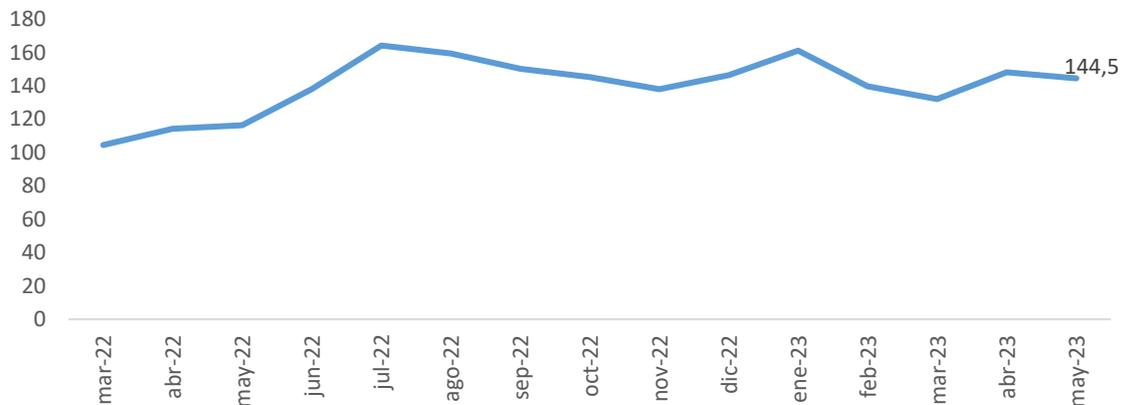
Gráfico N°6. Evolución de la relación mediana del precio de oferta de un monoambiente/SMVyM



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

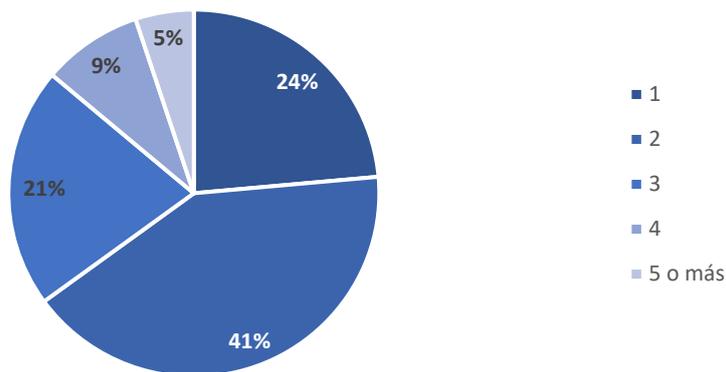
## Otros datos

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

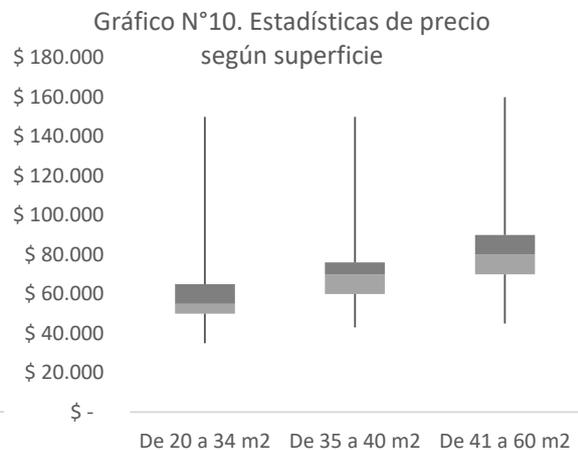
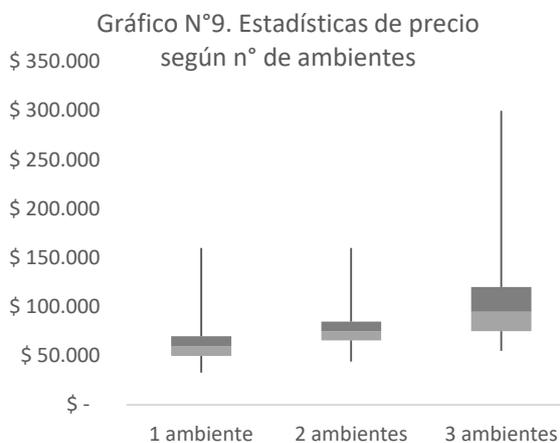


Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

INFORME MENSUAL  
**SANTA FE**  
| MAYO de 2023

**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, Sofia Costas, Lucia Diforte.



Centro de Estudios Económicos y Sociales  
Scalabrini Ortiz