
INFORME MENSUAL - NOVIEMBRE 2019

Precios de Alquileres en Rosario



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

**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | NOVIEMBRE 2019

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 de alquilar, según el tamaño del inmueble, la cantidad de ambientes, la zona y las expensas 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 y la falta de un indicador local sobre su evolución, dificulta la búsqueda de consensos a la hora de tener que pactar o renovar el mismo.

Precios de Alquileres en Rosario

Destacados Prensa

El alquiler medio de los monoambientes ofertados en Rosario es de \$ 7.000. Un trabajador que percibe el Salario Mínimo Vital y Móvil destina el 41% de su ingreso al pago del mismo. Y una trabajadora de casa particular con un salario de \$16.515, debe destinar el 42% de su ingreso.

El valor medio de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 8.500 y de los de tres ambientes \$ 11.500. 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 \$1.500 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$3.000 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.

El costo de alquilar un departamento de dos ambientes en Rosario aumentó un 13% en el último semestre. La mediana de las ofertas analizadas aumentó 15% en los monoambientes y 21% en los de 2 dormitorios.

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 21% 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.

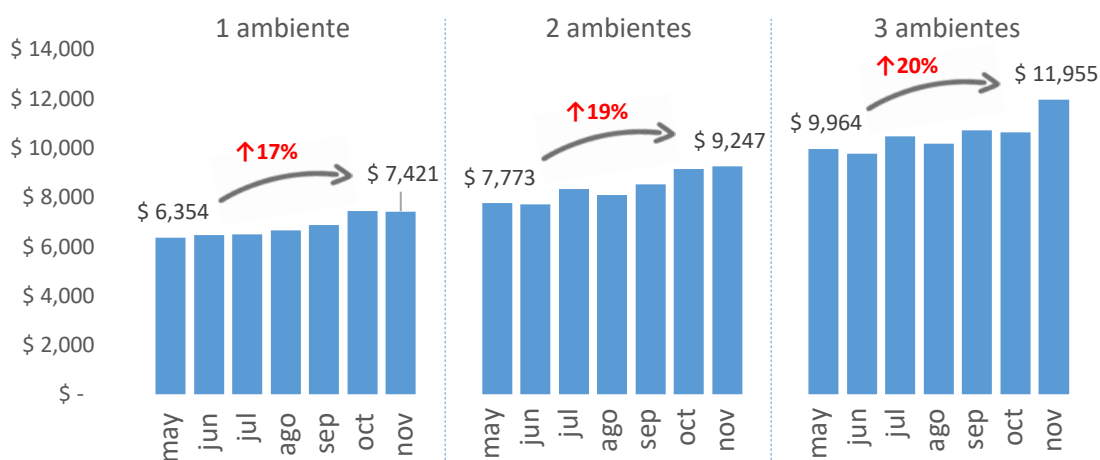
Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

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.

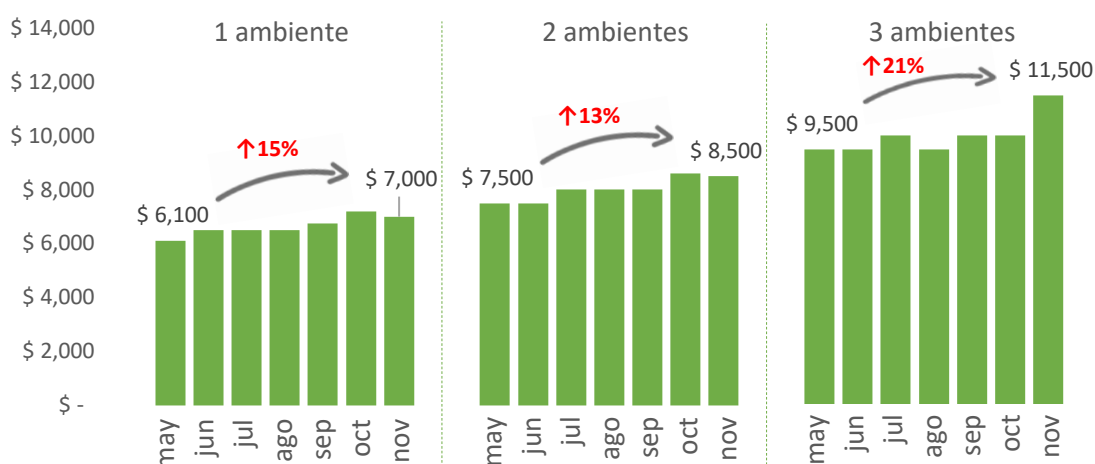
Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



Fuente: elaboración propia en base a datos de ofertas online

En el último semestre, alquilar un departamento de 1 ambiente se ha encarecido en promedio, un 17%. Los departamentos de 2 y 3 ambientes se han encarecido un 19%. Alquilar un monoambiente en Rosario cuesta \$7.421 en promedio. Este valor es prácticamente igual al de octubre.

Gráfico N° 2. Evolución de la mediana del precio según n° de ambientes



Fuente: elaboración propia 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.

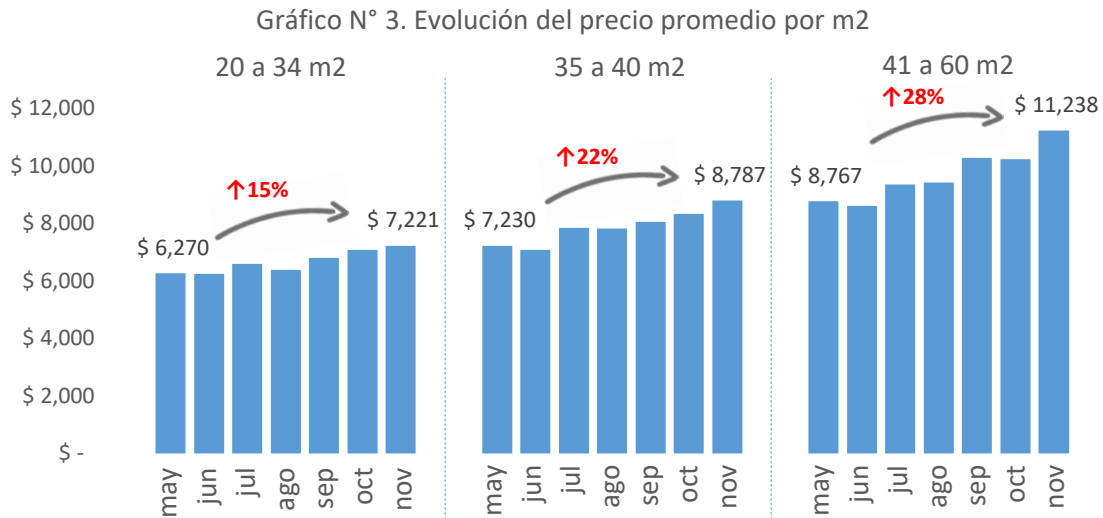
La mediana de los precios de monoambientes es de \$7.000, la de los departamentos de un dormitorio es de \$8.500 y la de tres ambientes \$11.500.

Los trabajadores de casas particulares que perciben la remuneración mínima deben gastar el 42% de su sueldo (sin incluir expensas ni servicios) en un departamento monoambiente medio, dado que su sueldo es de \$16.515 y la mediana de los precios de departamentos es de \$7.000. Por su parte los trabajadores que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$ 16.875) destinan el 41% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

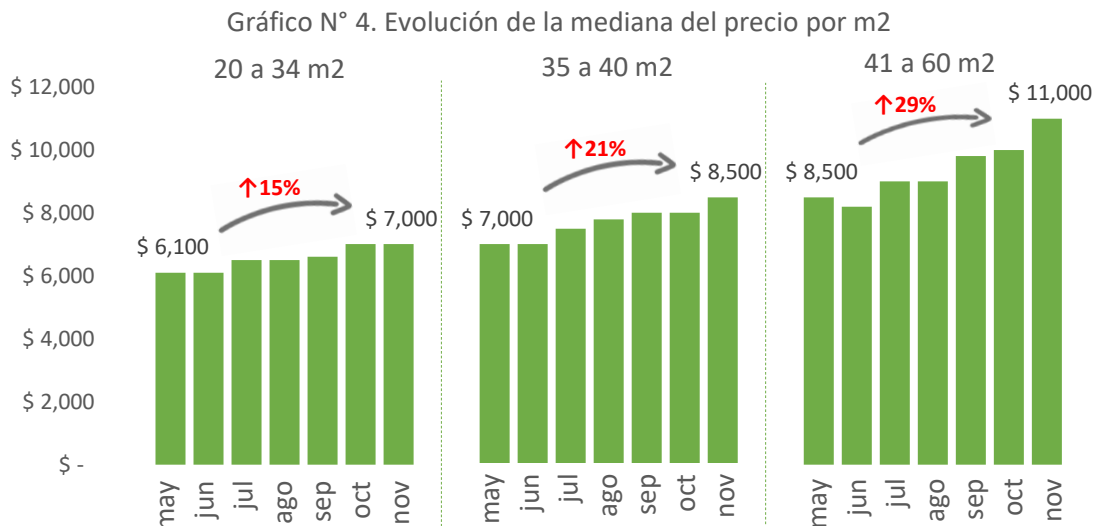
Un inquilino que vive en un mono, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe pagar en alquiler \$1.500 más por mes. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$3.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y deben mudarse para evitar vivir en condiciones de hacinamiento.

Según superficie

En el siguiente cuadro se puede observar el costo promedio de alquiler de departamentos y su mediana según su superficie total correspondientes al inicio del mes de noviembre de 2019.



Fuente: elaboración propia en base a datos de ofertas online

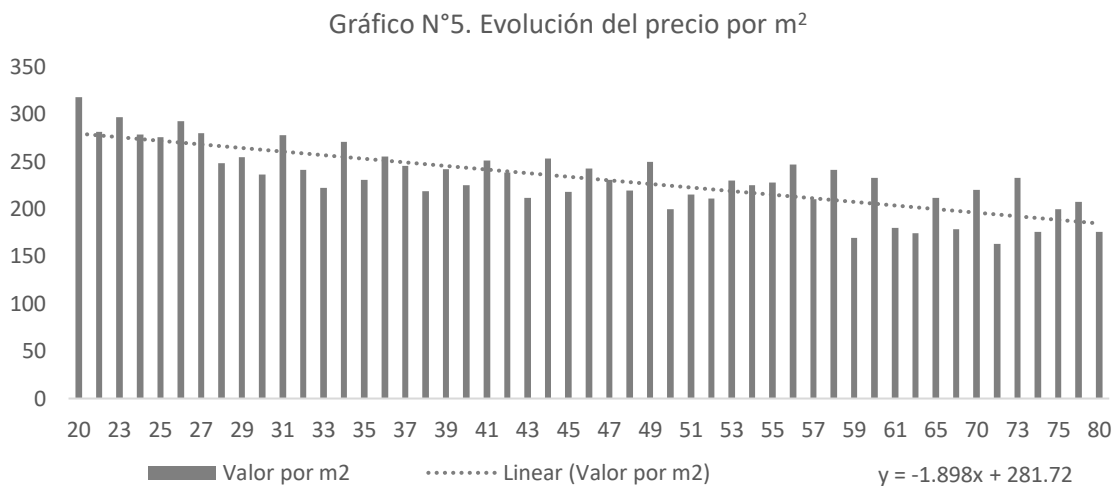


Fuente: elaboración propia en base a datos de ofertas online

Los departamentos de entre 20 y 34 m² poseen un costo promedio de \$7.221. En el otro extremo, los departamentos de entre 41 y 60 m² poseen un costo promedio de \$11.238.

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: elaboración propia en base a datos de ofertas online

Podemos observar que por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye \$18,98.

Mientras que alquilar un departamento de 30 m² cuesta \$281,72 por m², el alquiler de un departamento de 40m² es de \$262,74 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.

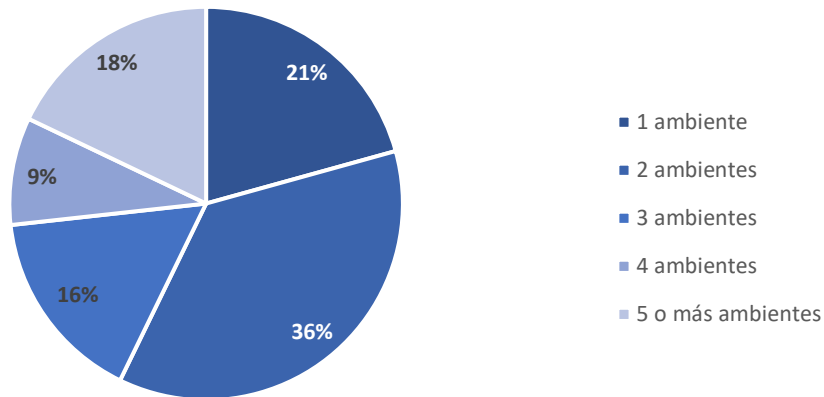
Cantidad de ambientes	Expensas/Precio
1	18%
2	20%
3	24%

Elaboración propia.

Las expensas encarecen alrededor de un 21% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

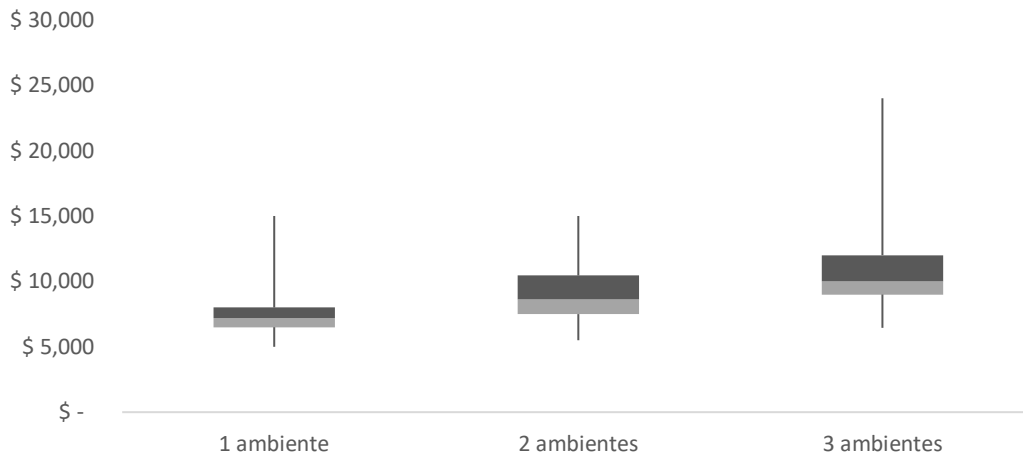
Otros datos

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



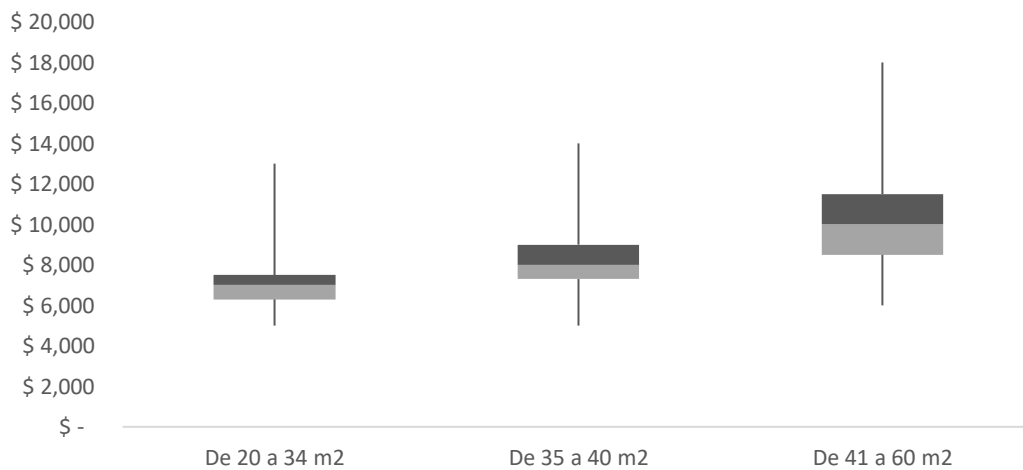
Fuente: elaboración propia en base a datos de ofertas online

Gráfico N°7. Precio noviembre según n° de ambientes



Fuente: elaboración propia en base a datos de ofertas online

Gráfico N°8. Precio noviembre según superficie



Fuente: elaboración propia en base a datos de ofertas online

INFORME MENSUAL

SANTA FE

| NOVIEMBRE de 2019

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional

DIRECTOR
Andrés Asiaín

Vice-DIRECTOR
Miguel Cichowolski

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Santa Fe

CONTENIDOS TÉCNICOS DEL INFORME
Gonzalo Brizuela
Virginia Brunengo

COORDINACIÓN
Cristian Andrés Nieto
María Celina Calore

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Anahí Rampinini, Cecilia Olivera, Cecilia Wilhelm, Diego Caviglia, Eric Delgado, Ernesto Mattos, Estanislao Malic, Estefanía Manau, Facundo Pesce, Federico Castelli, Gonzalo Brizuela, Lorena Putero, Mahuén Gallo, María Laura Iribas, Mariela Molina, Martín Burgos, Maximiliano Uller, Nicolás Hernán Zeolla, Rodrigo López, Nicolás Pertierra, Guillermo Hang, Lisandro Mondino, Nicolás Hechenleitner, Laura Sformo, Julián Ruiz.

Integran el CESO Santa Fe:

Cristian Andrés Nieto, María Celina Calore, María Belén Basile, Cristian Berardi, Mateo Bork, Gonzalo Brizuela, Virginia Brunengo, María Alejandra Martínez Fernández, Augusto Prato.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz