
INFORME MENSUAL – NOVIEMBRE 2022

Precios de Alquileres en Rosario



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

**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | NOVIEMBRE 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

El **Índice para Contratos de Locación**, que regula la actualización de los alquileres dentro de un contrato ya vigente, muestra un incremento interanual de **73,1%** al primer día hábil de noviembre. Por otro lado, los **aumentos no regulados por la ley**, es decir los de aquellos precios de contratos nuevos, son **de hasta más del doble**.

En los últimos 12 meses el alquiler de un monoambiente en Rosario aumentó un 168,8%. Para el caso de los departamentos de dos ambientes el aumento fue de 121,9% y de 91,4% en los de tres ambientes. En ese mismo período, el **dólar oficial** subió **55,23%**.

Por otro lado, el último dato de **inflación** correspondiente al mes de **octubre**, muestra un incremento interanual de **88,0%** en los precios según el IPC INDEC. Con lo cual, ninguna de las variables antes mencionadas puede explicar los aumentos de precios de alquileres de hasta 168,8% en algunos tipos de unidades.

La mediana del precio de los monoambientes ofertados en Rosario es de \$ 40.000. Los/as trabajadores/as que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$57.900) destinan el 69,1% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente. Mientras que para los/as jubilados/as que tienen un ingreso de \$50.353 (correspondientes a la sumatoria del haber mínimo de \$43.353 más el bono de \$7.000) este porcentaje asciende al 79,4%.

La **relación entre SMVyM y precio de oferta de un monoambiente** se mantuvo en torno al 50% entre junio de 2019 y diciembre de 2021, y **a partir de 2022 subió 20 puntos porcentuales** en promedio, ubicándose en 69,1% en noviembre de 2022.

La mediana del precio de los departamentos de dos ambientes es de \$ 52.000 y de tres ambientes de \$ 60.000. 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).

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 11,6% 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 500 casos por mes.

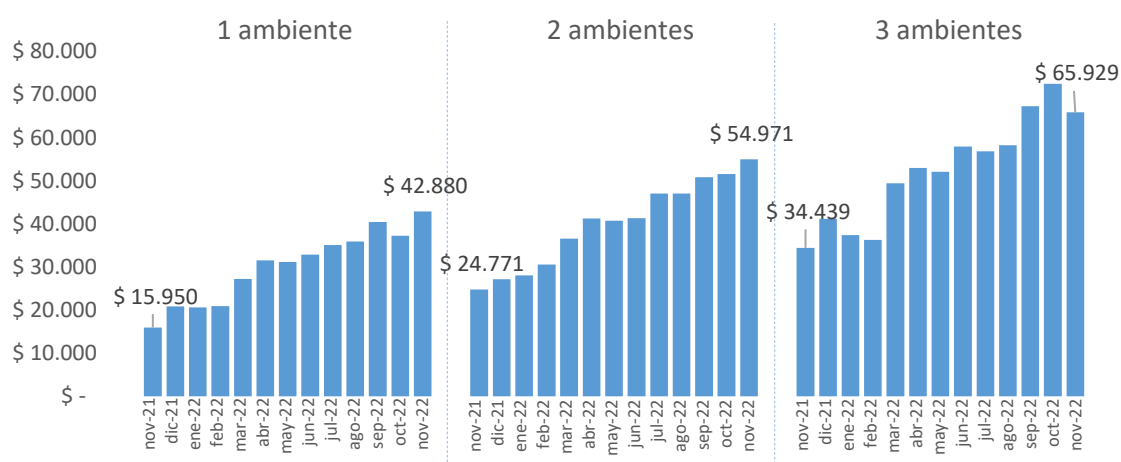
Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

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.

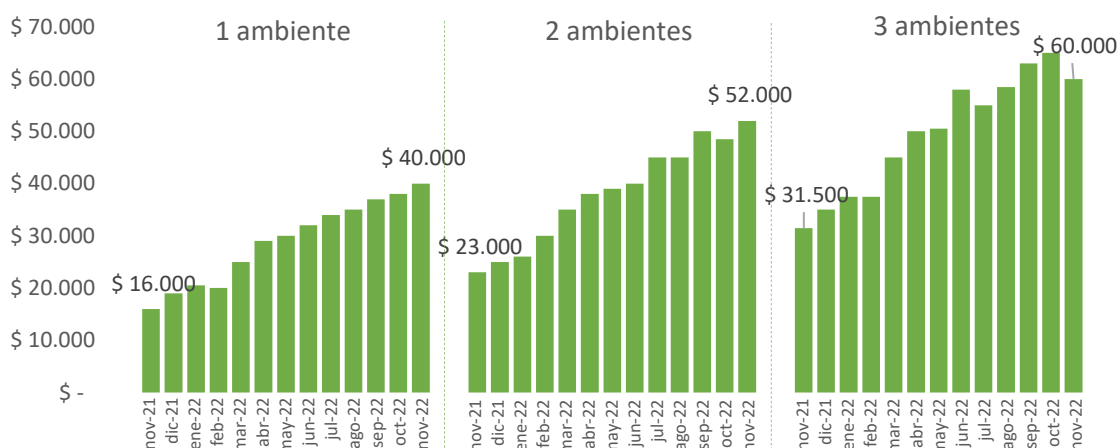
Gráfico N° 1. Evolución del precio promedio según n° de ambientes



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 168,8%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 121,9% y los de 3 ambientes un 91,4%.

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.

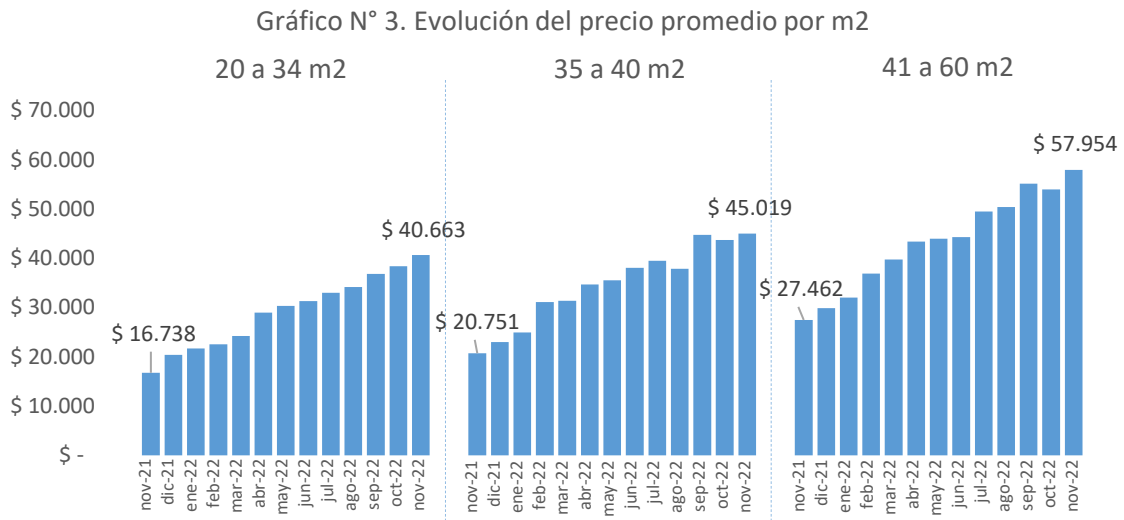
La mediana de los precios de monoambientes es de \$40.000, la de los departamentos de dos ambientes es de \$52.000 y la de tres ambientes \$60.000. Los aumentos interanuales fueron de 150,0%, 126,1% y 90,5% respectivamente.

Los/as jubilados/as que tienen un ingreso de \$50.353 (correspondientes a la sumatoria del haber mínimo de \$43.353 más el bono de \$7.000) deben gastar el 79,4% de su sueldo (sin incluir expensas ni servicios) en un departamento monoambiente medio. Por su parte los/as trabajadores/as que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$57.900) destinan el 69,1% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

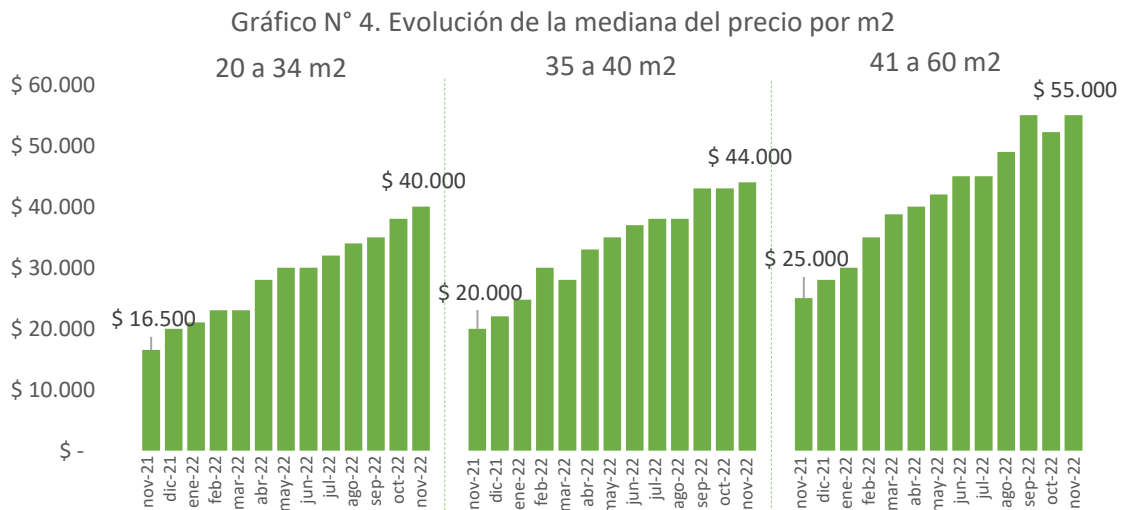
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de dos ambientes debe pagar en alquiler \$12.000 más por mes. Luego, para mudarse a uno de tres ambientes deberá pagar \$8.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes y 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 noviembre de 2022.



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 m² es de \$40.000. Para los de 35 a 40 m² el valor asciende a \$44.000 y para aquellos de entre 41 y 60 m² es de \$55.000.

¿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	11,7%
2	10,6%
3	12,4%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

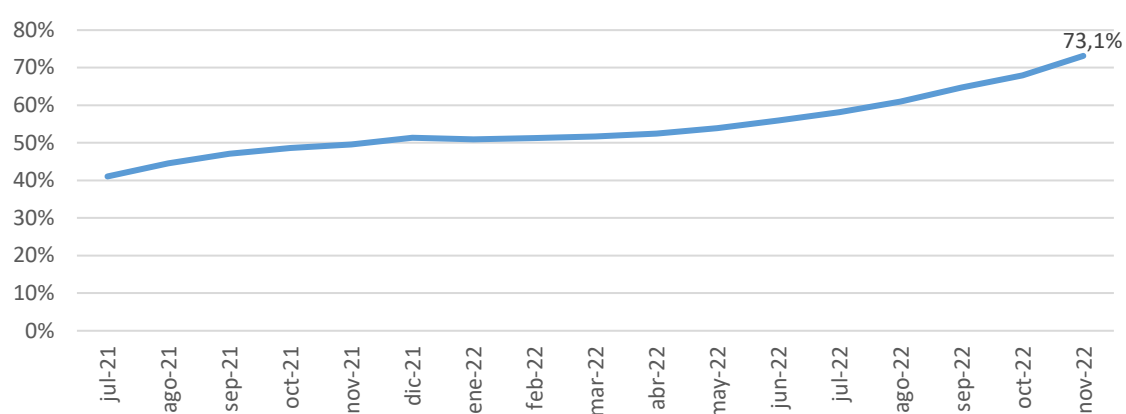
Las expensas encarecen alrededor de un 11,6% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

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 BCRA¹.

La variación interanual al primer día hábil de noviembre es de 73,1%. En el gráfico 6 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

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

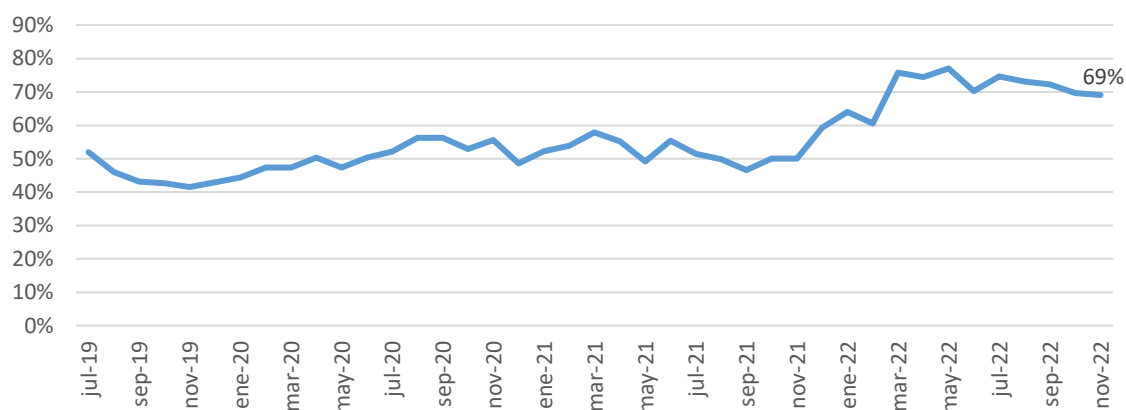
Evolución del salario con respecto a los precios de oferta de alquileres

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 y a partir de este año sube 20 puntos porcentuales en promedio, ubicándose en 69,1% en noviembre de 2022.

Este valor no tiene en cuenta el valor de las expensas, que para el caso de los monoambientes representa en promedio 11,7% del precio de oferta de los mismos, ni otros gastos asociados a la vivienda, como los impuestos, seguros y servicios.

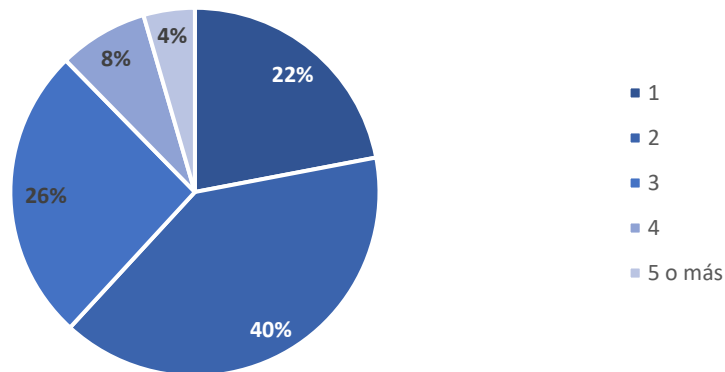
Gráfico N°6. Evolución de la relación mediana del precio de oferta de un monoambiente/SMVyM



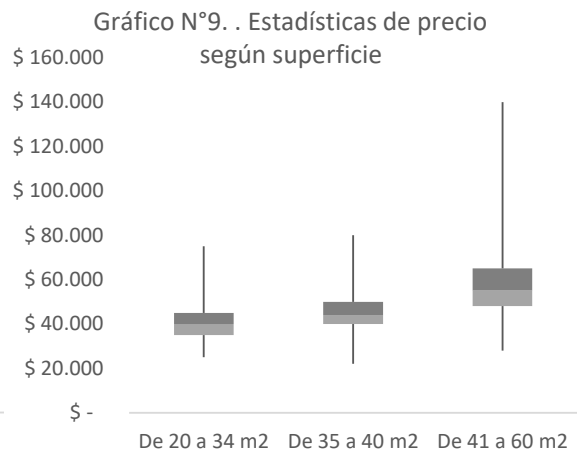
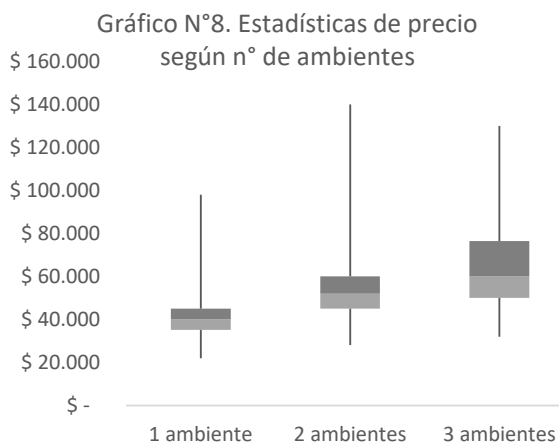
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Otros datos

Gráfico N°7. 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

| NOVIEMBRE 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, Lucia Diforte.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz