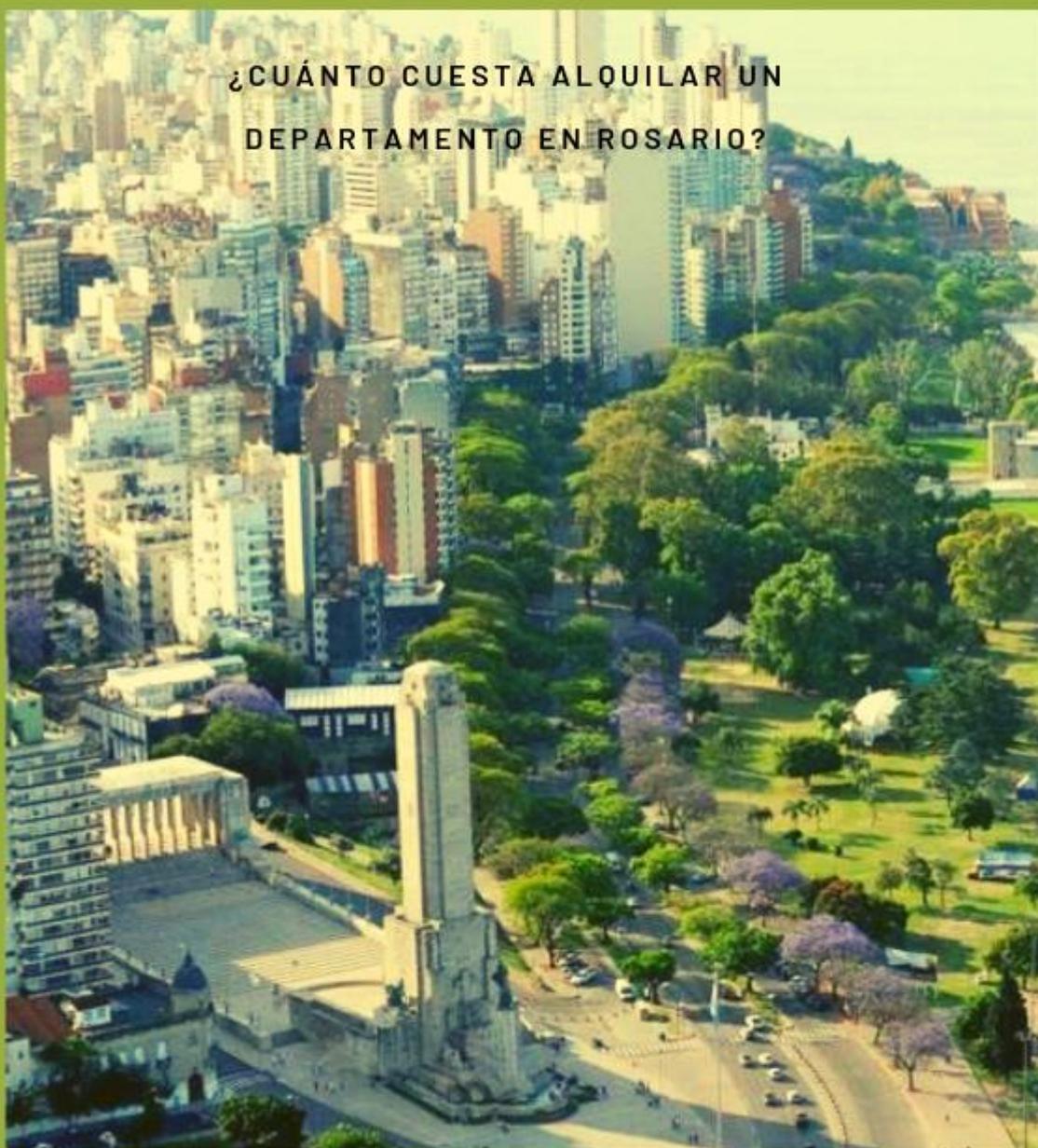

INFORME MENSUAL - SEPTIEMBRE 2019

Precio de Alquileres en Rosario



¿CUÁNTO CUESTA ALQUILAR UN
DEPARTAMENTO EN ROSARIO?



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

**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | SEPTIEMBRE 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 del tamaño del inmueble, la cantidad de ambientes, la zona 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 tener que pactar o renovar un contrato de alquiler.

Alquileres en Rosario

Destacados Prensa

El alquiler medio de los monoambientes ofertados en Rosario es de \$ 6.750.

Un trabajador que percibe el Salario Mínimo Vital y móvil destina el 47% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente. Y una trabajadora de casa particular con un salario de \$15.244, debe destinar el 44% de su ingreso.

El valor promedio de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 8.000 y de los de tres ambientes \$ 10.000.

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).

El costo de alquilar un departamento de un dormitorio en Rosario aumentó 11% entre febrero y septiembre.

La mediana de las ofertas analizadas aumentó 13% en los monoambientes y 11% en los de 2 dormitorios.

Mientras aumenta el tamaño del departamento, disminuye su costo por metro cuadrado.

Por ejemplo, mientras que alquilar un departamento de 30 m² cuesta \$251,75 por m², el alquiler de un departamento de 40m² es de \$231,42 por m².

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.

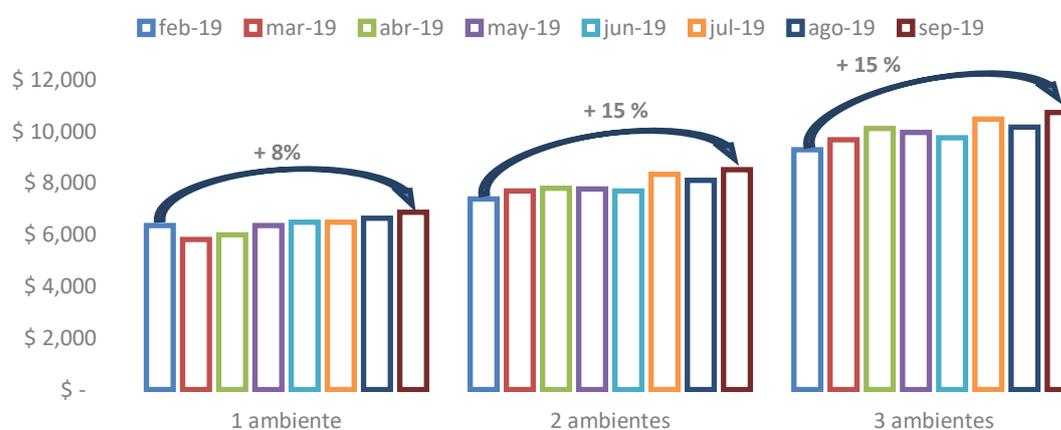
Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

Alquileres en Rosario

Según cantidad de ambientes

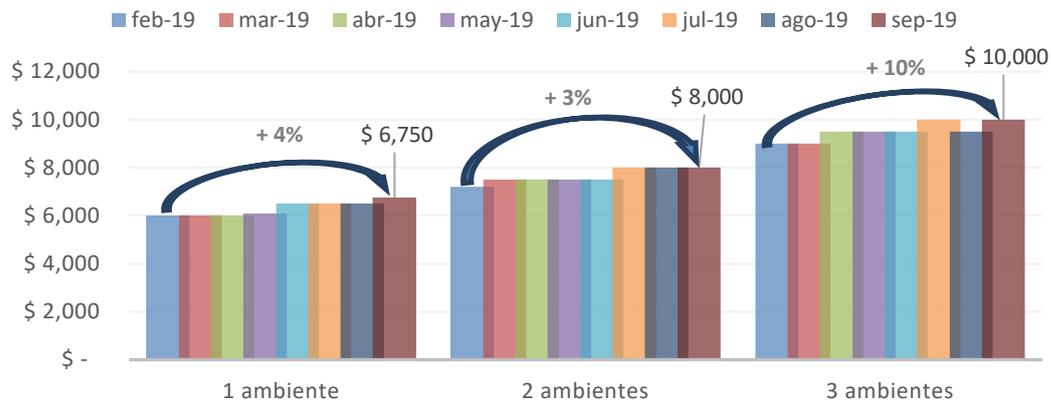
En el siguiente cuadro se puede observar la comparación mensual de costos promedio de ofertas de alquileres y las medianas de departamentos según la cantidad de ambientes que posee.

Gráfico N° 1. Precio promedio según cantidad de ambientes



En los últimos 8 meses, alquilar un departamento *promedio* de 1 ambiente se ha encarecido 8% acumulado. Los departamentos de 2 y 3 ambientes se han encarecido un 15%, casi el doble. Alquilar un monoambiente en Rosario cuesta \$6.872 en promedio. Este valor es 4% superior al de agosto.

Gráfico N° 2. Mediana de precio según cantidad de ambientes



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.

Para cada mes, al comparar los valores de la mediana con los promedios podemos observar que *la mediana es inferior al promedio* debido a que su diferencia con los valores mayores a ella es mayor a su diferencia con los valores menores a ella.

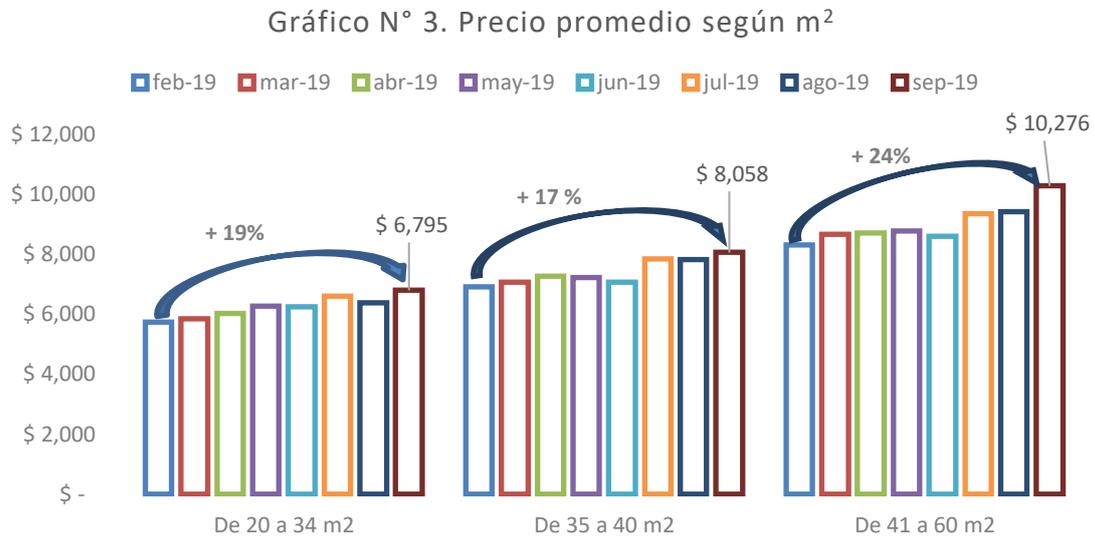
La mediana de los precios de monoambientes es de \$6.750, la de los departamentos de un dormitorio es de \$8.000 y la de tres ambientes \$10.000.

Los trabajadores de casas particulares que perciben la remuneración mínima deben gastar el 39% de su sueldo en un departamento monoambiente medio. Dado que su sueldo es de \$15.244 y la mediana de los precios de departamentos es de \$6.750, esta representa el 44% del sueldo, sin incluir expensas ni servicios. Por su parte los trabajadores que perciben el Salario Mínimo Vital (\$ 14.125) y móvil destinan el 47% 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 gastar en alquiler \$1.250 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$2.000 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 septiembre de 2019.

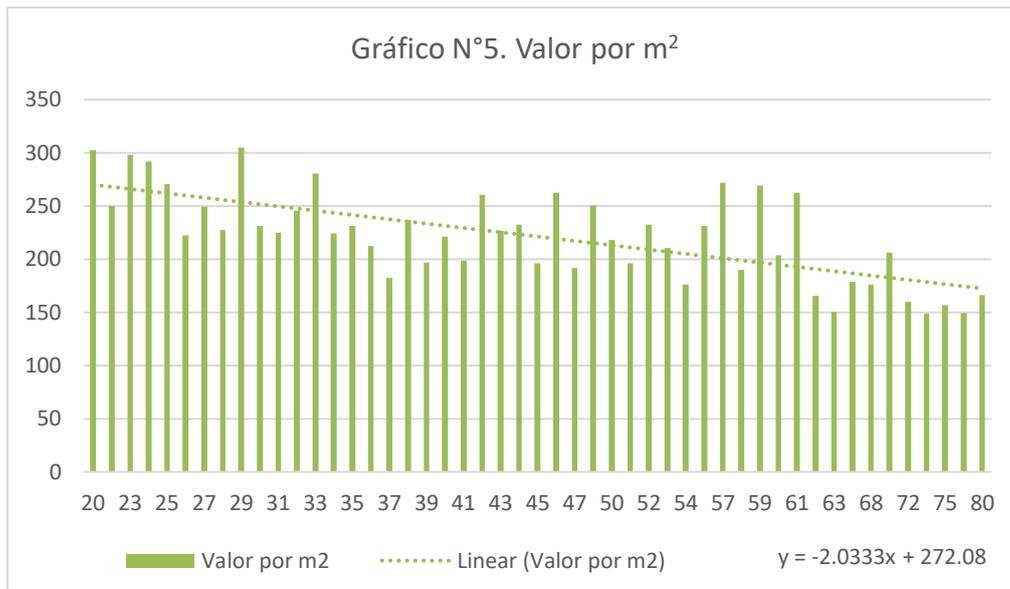


Los departamentos de entre 20 y 34 m² poseen un costo promedio de \$6.795. En el otro extremo, los departamentos de entre 41 y 60 m² poseen un costo promedio de \$10.276.

Esto nos muestra cómo, a medida que el departamento tiene una mayor superficie, su costo es más alto.

Tal como venimos sosteniendo en informes anteriores, al considerar el costo de alquiler por metro cuadrado la situación cambia. A mayor tamaño del inmueble menor costo por metro cuadrado.

Esto puede ser 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.



Podemos observar que por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye \$20,33.

Mientras que alquilar un departamento de 30 m² cuesta \$251,75 por m², el alquiler de un departamento de 40m² es de \$231,42 por m².

¿Cuánto encarecen las expensas el alquiler?

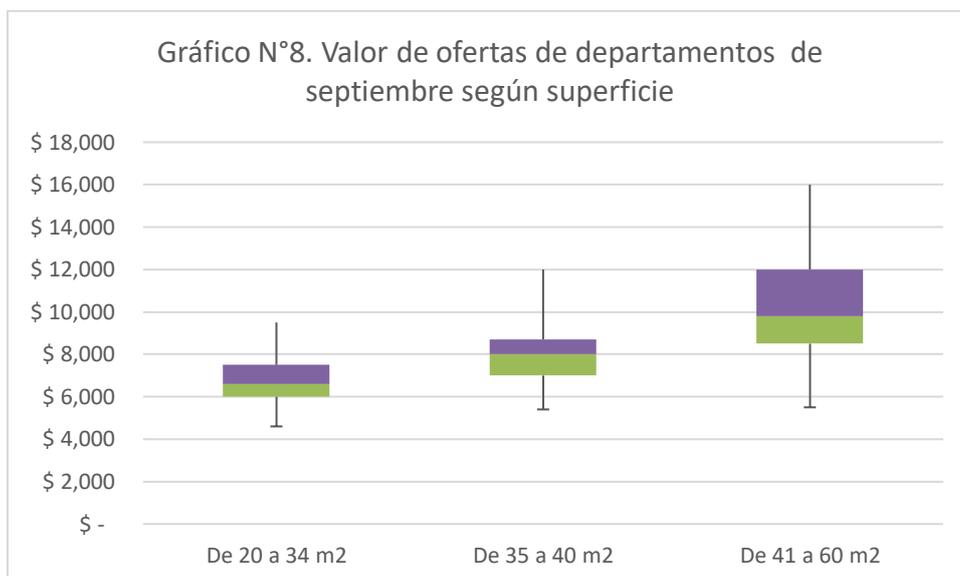
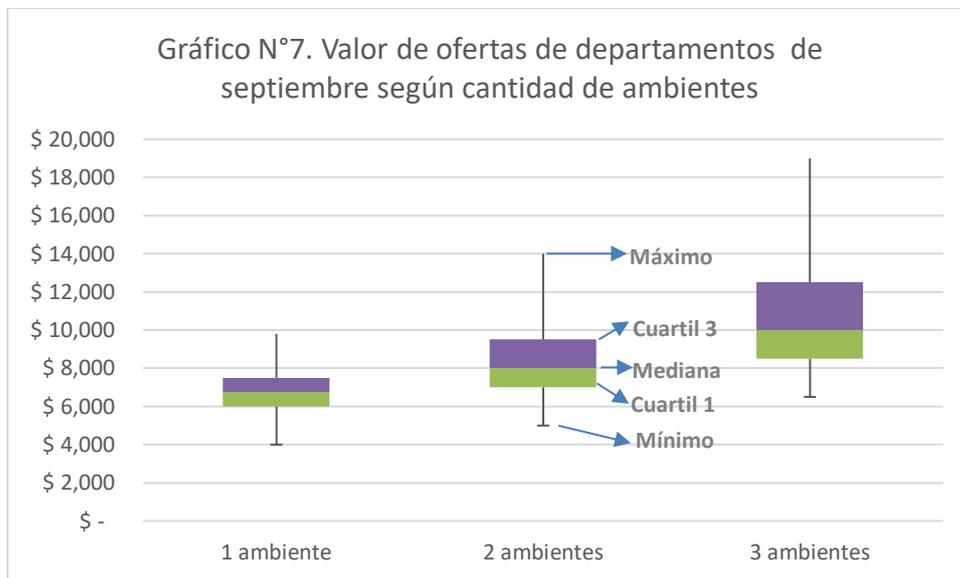
La siguiente Tabla expresa la relación existente entre el costo de las expensas y el del alquiler según la cantidad de ambientes de departamentos rosarinos.

Cantidad de ambientes	Precio promedio	Expensas promedio	Expensas/Precio
1	7.237	1.533	21%
2	9.266	1.908	21%
3	11.920	3.147	26%

Elaboración propia.

Las expensas encarecen en torno a un 23% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

Otros datos



INFORME MENSUAL

SANTA FE

| SEPTIEMBRE 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

COORDINACIÓN
Cristian Andrés Nieto
María Celina Calore

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Angel Sabatini, Ariel Cunioli, Alejandro Demel, Carina Fernández, Cecilia Maloberti, Cristian Nieto, Christian Busto, Diego Martín, Diego Caviglia, Diego Urman, Eric Delgado, Ernesto Mattos, Estanislao Malic, Estefanía Manau, Federico Castelli, Gabriel Calvi, Javier Lewkowicz, Jorge Zappino, Juan Cruz Contreras, Juan José Nardi, Laura Di Bella, Leonardo Llorente, Lorena Paponet, Lorena Putero, Luciana Sañudo, Lucía Pereyra, Mahuén Gallo, María Laura Iribas, Mariela Molina, Martin Burgos, Maximiliano Uller, Nicolás Hernán Zeolla, Norberto Crovetto, Pablo García, Rodrigo López, Sabrina Iacobellis, Sebastián Demicheli, Valeria D'Angelo, Valeria Mutuberría, María Celina Calore, Daniela Longas, Candelaria Ruano.

Integran el CESO Santa Fe:

Cristian Andrés Nieto, María Celina Calore, María Belén Basile, Cristian Berardi, Mateo Bork, Gonzalo Brizuela, Virginia Brunengo, Sol González de Cap, María Alejandra Martínez Fernández, Augusto Prato, Bianca Miguel.



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz