
INFORME MENSUAL – MAYO 2020

Precios de Alquileres en CABA



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

INFORME MENSUAL | MAYO 2020

Introducción

Si bien alquilar puede implicar problemas a la hora de obtener garantías, pagar las comisiones o las expensas, el costo del alquiler es la primer -y en muchos casos la mayor- barrera de ingreso.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los altos precios impiden a gran parte de la población alquilar siquiera un monoambiente medio, empujando a estos ciudadanos a zonas con infraestructura y servicios de menor calidad.

Esto motivó la creación del presente informe mensual, el cual refleja la evolución de los alquileres en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires diferenciándolos en base a características propias del inmueble y de su entorno.

Alquileres en Capital Federal

Destacados Prensa

La mediana de los monoambientes ofertados en de Capital Federal es de \$ 17.900.

La jubilación mínima de \$15.892 no alcanza para pagar alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

La mediana de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 20.000 y de los de tres ambientes \$ 28.000.

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).

En los últimos 5 meses, el aumento en el precio de ofertas de alquileres fue mayor que en el segundo semestre de 2019.

La aceleración más grande se da en los departamentos de 1 ambiente, mientras que los de 3 ambientes mantienen el ritmo del semestre anterior. Los aumentos mensuales promedio durante el 2020 fueron de 5% en los monoambientes, 3,3% en los departamentos de un dormitorio y 3,1% para los de 3 ambientes.

En los últimos 6 meses, el costo de alquilar un monoambiente en Capital Federal aumentó 27,9%.

La mediana de las ofertas analizadas presentó un aumento de 25% en los de dos ambientes y 21,7% en los de 3 ambientes.

Los efectos de la cuarentena.

A partir de abril la cantidad de departamentos ofertados bajó cerca de un 30%.

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 25% del costo de alquiler.

Nota metodológica

Los valores de ofertas de alquileres en Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO sobre alrededor de 10.000 casos por mes.

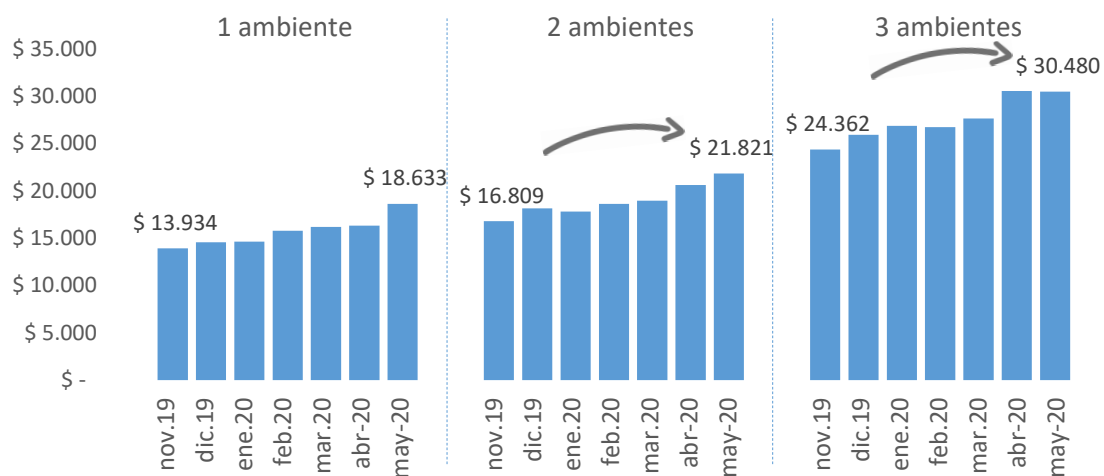
Si bien el precio del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos los valores de las ofertas en pesos como variable proxy del precio de alquiler.

Alquileres en CABA

Según cantidad de ambientes

En el siguiente gráfico puede observarse la evolución de valores promedio de ofertas de alquileres 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

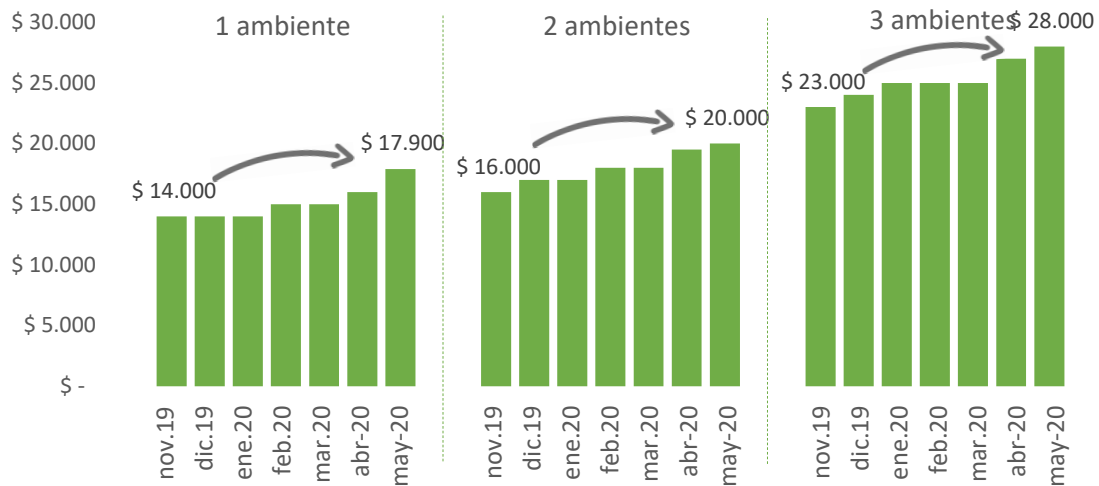
Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$18.633 en promedio. Este valor muestra un aumento semestral acumulado del 33,7%.

El promedio de las ofertas de dos ambientes ha aumentado de \$16.809 a \$21.821 en 6 meses, un aumento acumulado de 29,8%.

Mientras que en mayo las unidades habitacionales de 2 dormitorios se encontraban a \$24.362 en promedio, hoy se encuentran a \$30.480 lo que equivale a un aumento acumulado de 25,1%.

Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de un dormitorio debe gastar en alquiler en promedio \$3.188 más. Luego, para mudarse a uno de dos dormitorios deberá pagar \$8.659 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.

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

La mediana - valor de posición central obtenido tras ordenar los datos según su precio- suele ser menor que el promedio. Esto sucede ya que, a medida que observamos departamentos más caros, su precio se incrementa exponencialmente.

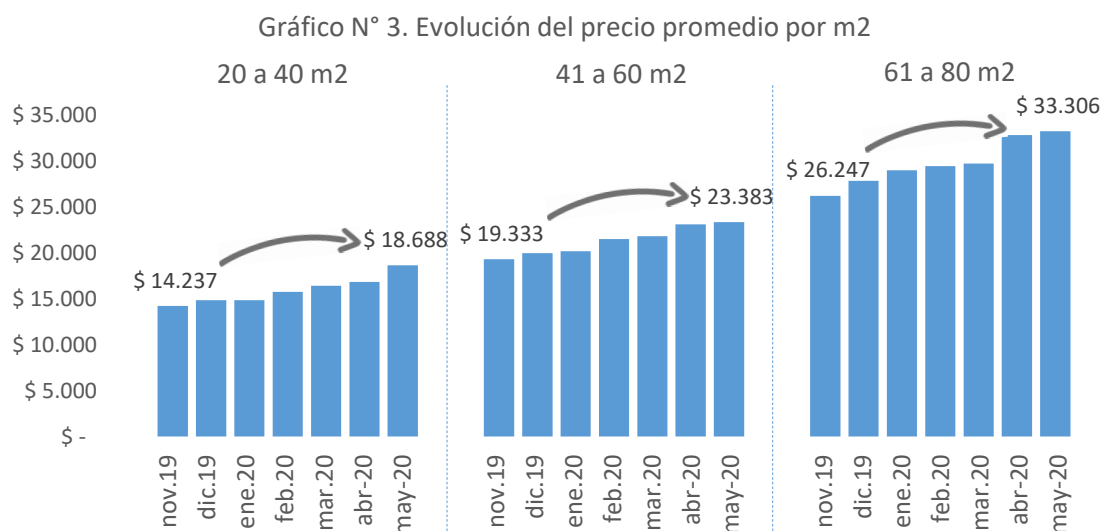
La mediana de los precios de oferta de monoambientes ha crecido de \$14.000 a \$17.900 entre noviembre y mayo, un 27,9% acumulado. La de los departamentos de 1 dormitorio ha aumentado de \$16.000 a \$20.000, 25% acumulado. Finalmente, la mediana de los departamentos de 2 dormitorios ha aumentado de \$23.000 a \$28.000, 21,7% acumulado.

Los aumentos mensuales promedio durante el 2020 fueron de 5% en los monoambientes, 3,3% en los departamentos de un dormitorio y 3,1% para los de 3 ambientes.

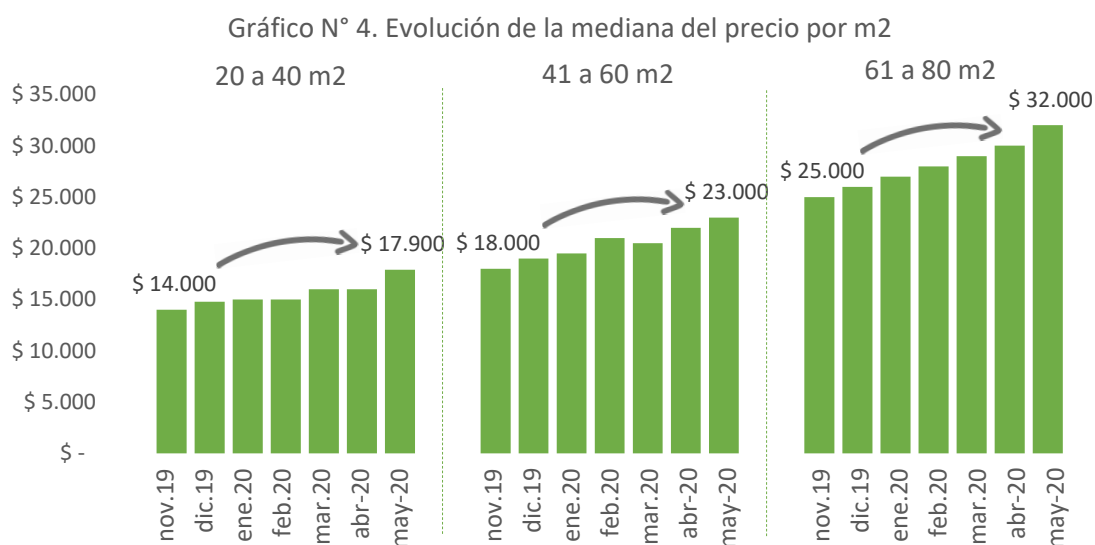
La jubilación mínima de \$15.892 no alcanza para pagar alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

Según superficie

En el siguiente cuadro se puede observar el costo promedio de alquiler departamentos según su superficie total correspondientes a inicios del mes de mayo de 2020.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



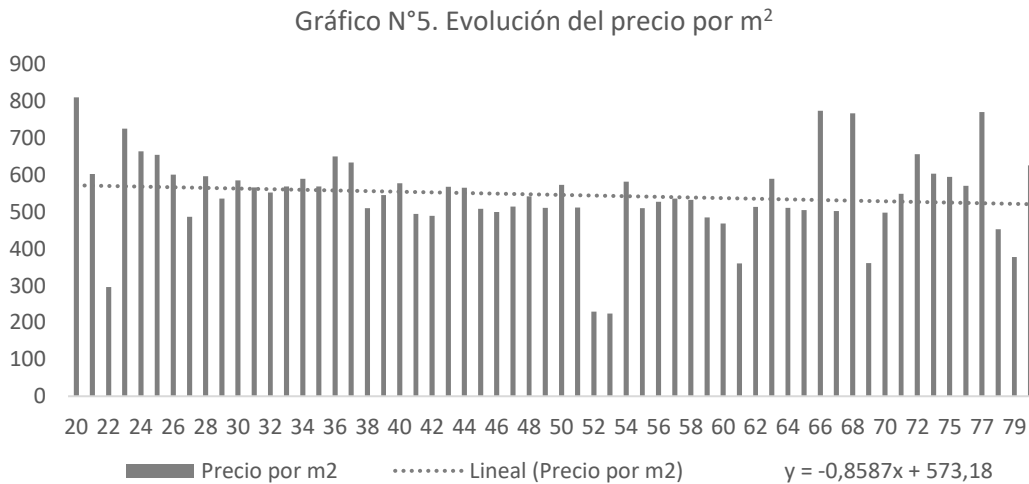
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Los departamentos de entre 20 y 40 m² poseen un costo promedio de \$18.688. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m² poseen un costo promedio de \$33.306.

Es decir que, existe una relación positiva entre precio y tamaño total por la que, a mayor superficie total, mayor el precio.

Sin embargo, al considerar el costo de alquiler por metro cuadrado la situación cambia. A mayor tamaño del inmueble menor costo por metro cuadrado.

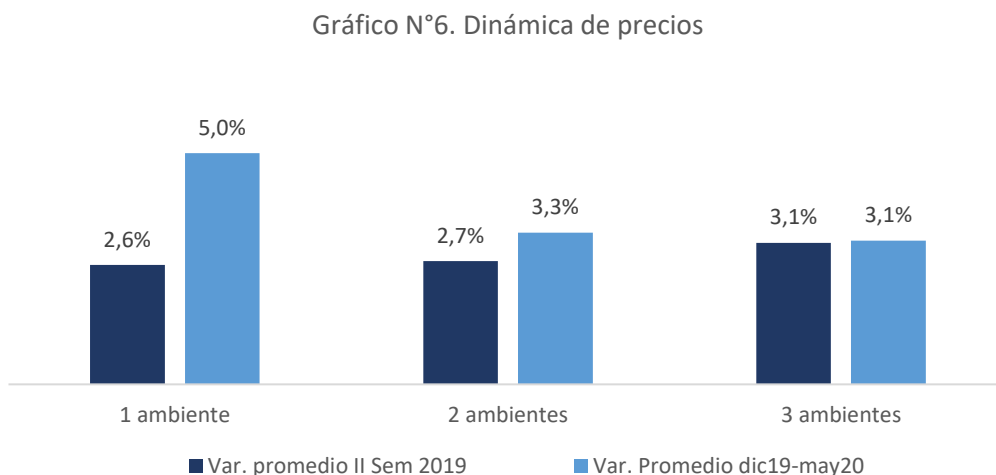
Esto puede ser reflejado en el gráfico siguiente, el cual muestra la relación entre el tamaño de departamentos de entre 20 y 80 m² y su precio de alquiler por m².



Por cada 10 metros cuadrados adicionales el costo del alquiler por metro cuadrado disminuye \$8,58. Mientras que alquilar un departamento de 30 m² cuesta \$586 por m², el alquiler de un departamento de 40m² es de \$577,42 por m².

Aceleración en los aumentos en la primera parte del 2020

En el siguiente cuadro se observa el aumento de precios de los primeros 5 meses del año, comparado con el promedio geométrico de los aumentos producidos en el 2° semestre del año pasado, según el número de ambientes de las unidades analizadas.



La aceleración más grande se da en los departamentos de 1 ambiente, mientras que los de 3 ambientes mantienen el ritmo del semestre anterior.

¿Cuánto encarecen las expensas el alquiler?

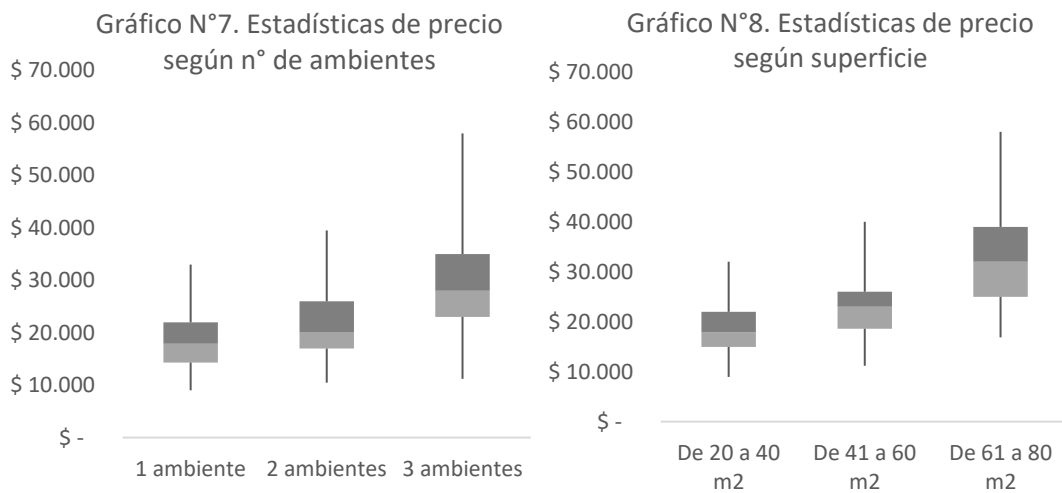
La siguiente Tabla expresa la relación existente entre el costo de las expensas y el del alquiler según la cantidad de ambientes¹.

| Cantidad de ambientes | Expensas/Precio |
|-----------------------|-----------------|
| 1 | 25% |
| 2 | 24% |
| 3 | 25% |

Elaboración propia.

Las expensas encarecen en promedio un 25% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

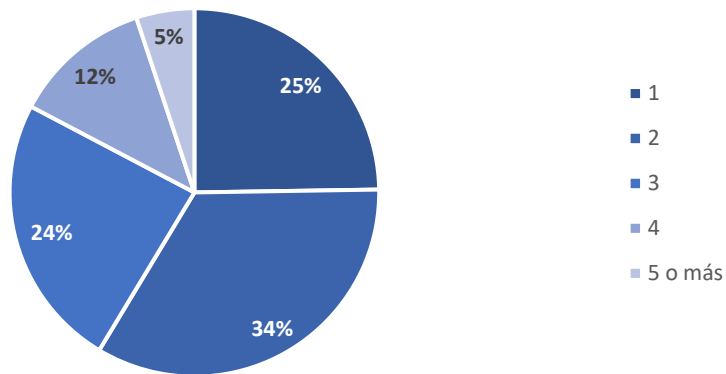
Otros datos



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

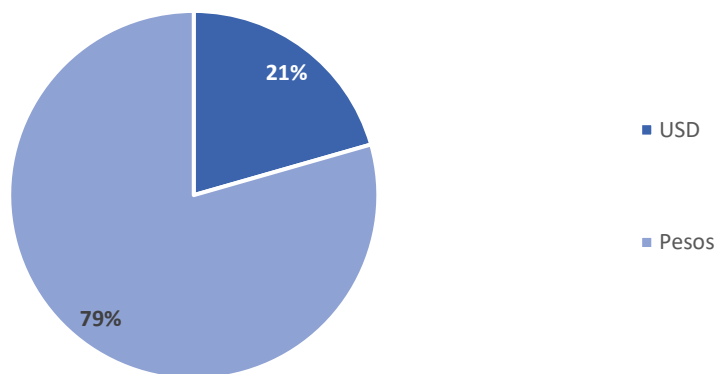
¹ La relación expensas/costo del alquiler para cada tipo de departamento es el cociente de la suma de todas las expensas y la suma de todos los alquileres, considerando sólo aquellos departamentos que poseen expensas.

Gráfico N°9. Departamentos ofertados en pesos según n° de ambientes



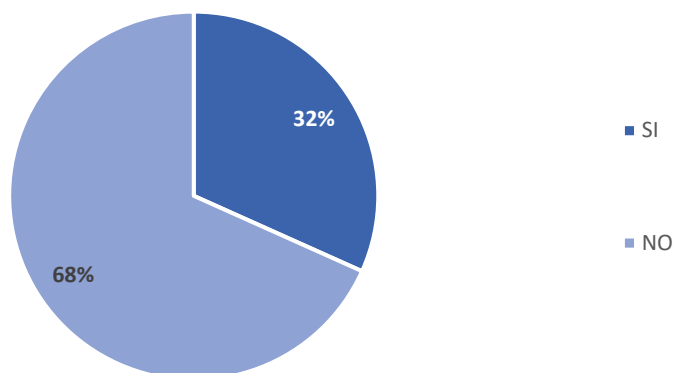
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°10. Departamentos ofertados según moneda



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°11. Departamentos ofertados según si poseen o no cochera



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

INFORME MENSUAL

C.A.B.A.

N°6 | MAYO 2020

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional

DIRECTOR

Andrés Asiaín

Vice-DIRECTOR

Miguel Cichowski

CONTENIDOS DEL INFORME

Virginia Brunengo

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Anahí Rampinini, Augusto Prato, Cecilia Olivera, Cecilia Wilhelm, Cristian Andrés Nieto, Cristián Berardi, Diego Caviglia, Eric Delgado, Ernesto Mattos, Estefanía Manau, Fabio Agueci, Fabio Carboni, Facundo Leguizamon, Facundo Pesce, Federico Castelli, Gaspar Herrero, Julián Ruiz, Laura Sformo, Lisandro Mondino, Lorena Putero, Mahuén Gallo, María Alejandra Martínez Fernández, María Belén Basile, María Celina Calore, María Laura Iribas, Maximiliano Uller, Miriam Juaiek, Nicolás Hechenleitner, Nicolás Gutman, Nicolás Pertierra, Nicolás Zeolla, Rodrigo López, Tomás Castagnino, Virginia Brunengo, Yamila Steg



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz