
INFORME MENSUAL – MARZO 2021

Precios de Alquileres en CABA



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

INFORME MENSUAL | MARZO 2021

Introducción

Si bien alquilar puede implicar problemas a la hora de obtener garantías o pagar las comisiones, 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, empujándoles hacia 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 su tamaño y la cantidad de ambientes que poseen.

Alquileres en Capital Federal

Destacados de Prensa

La mediana de los monoambientes ofertados en de Capital Federal es de \$ 24.000.

La jubilación mínima de \$20.571 no alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 20% del costo de alquiler.

La mediana de las ofertas de departamentos de dos ambientes es de \$ 28.000 y de los de tres ambientes \$ 40.000.

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).

Aumentos mensuales.

Los aumentos con respecto a febrero 2021 fueron de 6,7% en los monoambientes y 7,7% para los de 2 ambientes. Para el caso de los departamentos de 3 ambientes, el valor se mantiene estable desde el comienzo del año.

En los últimos 12 meses, el costo de alquilar un monoambiente en Capital Federal aumentó 60,0%.

En los departamentos de 2 ambientes la suba fue de 55,6% y de 60,0% en los de 3 ambientes.

El Índice para Contratos de Locación

El Índice para Contratos de Locación que publica diariamente el BCRA muestra un incremento de 19,9% entre mediados de julio de 2020 y mediados de marzo de 2021.

Nota metodológica

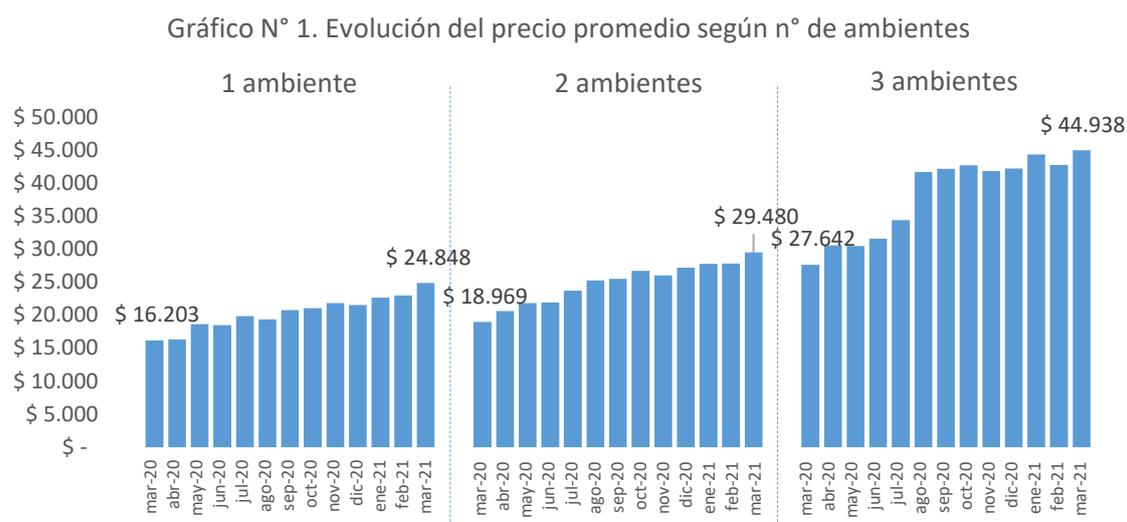
Los valores de ofertas de alquileres en Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) correspondientes al presente informe son relevados en forma online por los equipos del CESO sobre alrededor de 10.000 casos por mes.

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

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.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Alquilar un monoambiente en Capital Federal cuesta \$24.848 en promedio. Este valor muestra un aumento interanual de 53,4%.

El promedio de las ofertas de dos ambientes ha aumentado de \$18.969 a \$29.480 en 12 meses, un 55,4%.

Mientras que en marzo de 2020 las unidades habitacionales de 2 dormitorios se encontraban a \$27.642 en promedio, hoy se encuentran a \$44.938, lo que equivale a un aumento año a año de 62,6%.

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



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

La mediana es el valor de posición central obtenido tras ordenar los datos según su precio. Es una medida más estable en el tiempo ya que los cambios en las ofertas por ingresos y egresos de departamentos con características “extremas” (muy caros o muy baratos) no impacta en esta medida tanto como en el promedio.

Para este estudio se considera a la mediana como un mejor indicador de la situación de la vivienda porque muestra el valor que tienen las unidades de calidad intermedia.

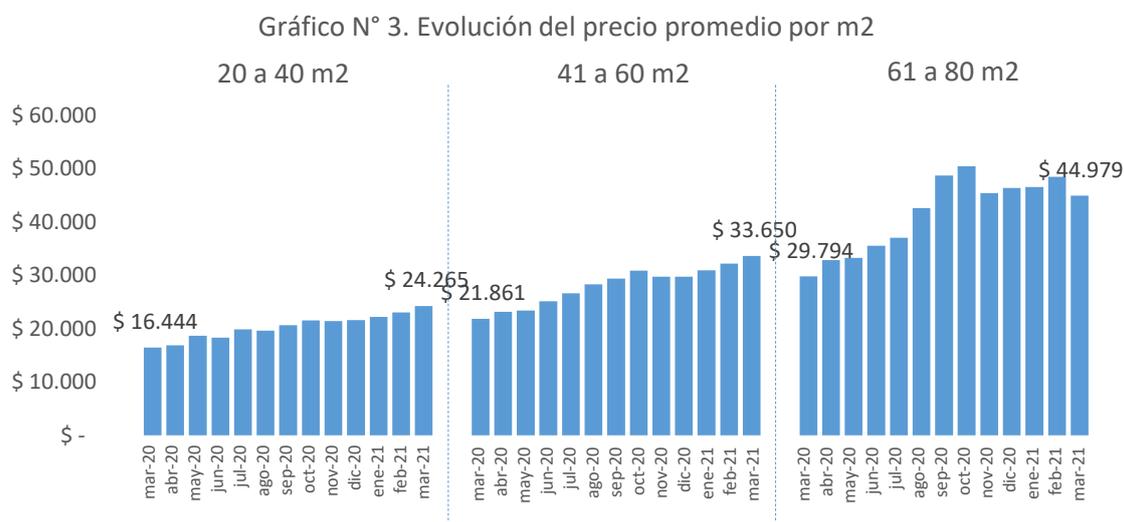
La mediana de los precios de oferta de monoambientes ha crecido de \$15.000 a \$24.000 entre marzo de 2020 y marzo de 2021, un 60,0%. La de los departamentos de 1 dormitorio ha aumentado de \$18.000 a \$28.000, un 55,6%. Finalmente, la mediana de los departamentos de 2 dormitorios ha aumentado de \$25.000 a \$40.000, un 60,0%.

La jubilación mínima de \$20.571 no alcanza para pagar el alquiler de un monoambiente medio, mucho menos para cubrir expensas, servicios y otros gastos.

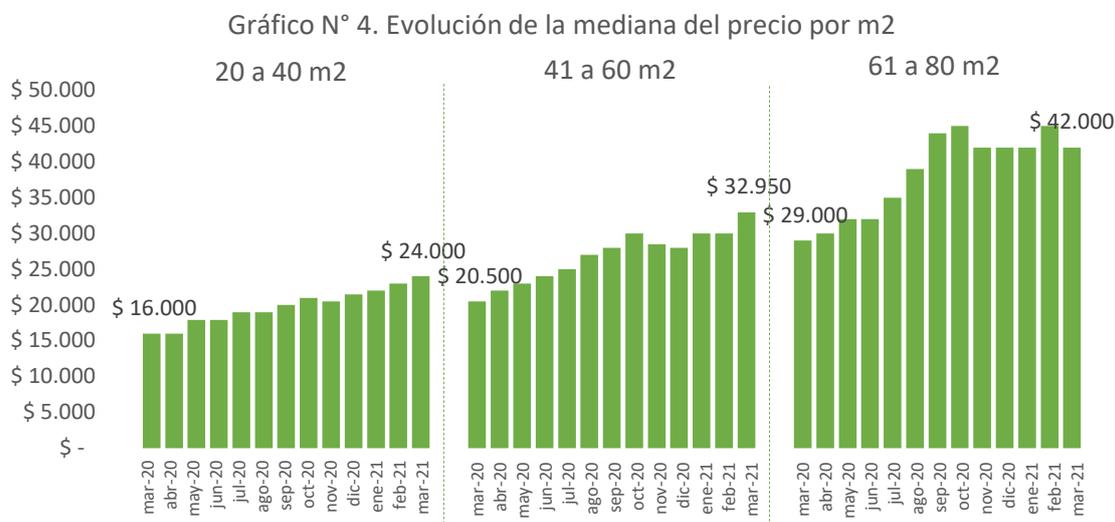
Los aumentos con respecto a febrero 2021 fueron de 6,7% en los monoambientes y 7,7% para los de 2 ambientes. Para el caso de los departamentos de 3 ambientes, el valor se mantiene estable desde el comienzo del año.

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 marzo de 2021.



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online



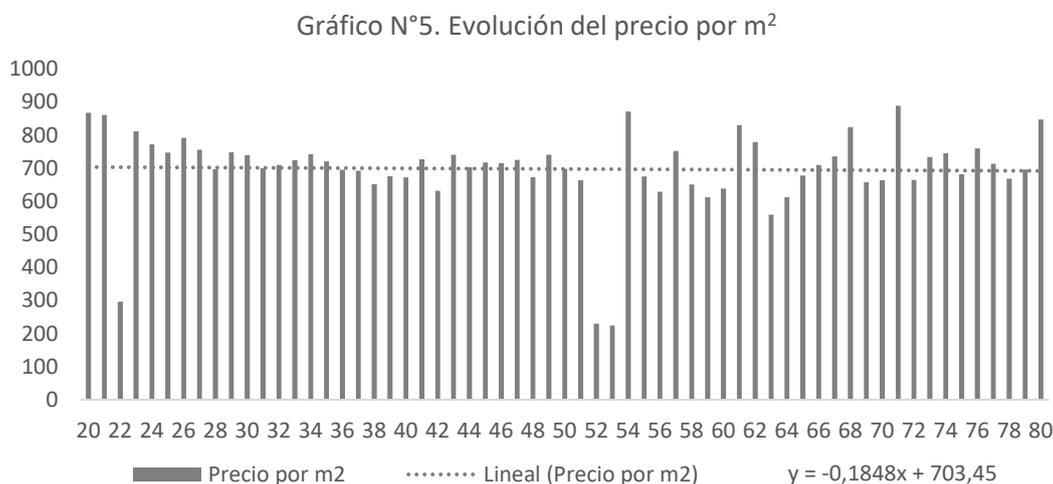
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Los departamentos de entre 20 y 40 m² poseen un costo promedio de \$24.000. En el otro extremo, los departamentos de entre 61 y 80 m² poseen un costo promedio de \$42.000.

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

Al considerar el costo de alquiler por metro cuadrado la situación prácticamente no cambia.

El gráfico 5 muestra la relación entre el tamaño de departamentos de entre 20 y 80 m² y su precio de alquiler por m².



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

¿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	20%
2	20%
3	20%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

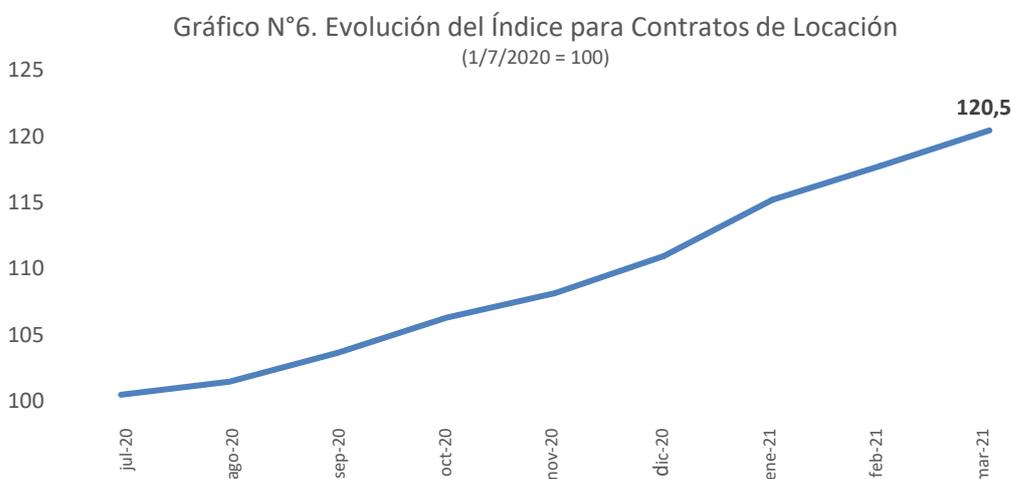
Las expensas encarecen en promedio un 20% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

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.

El Índice para Contratos de Locación

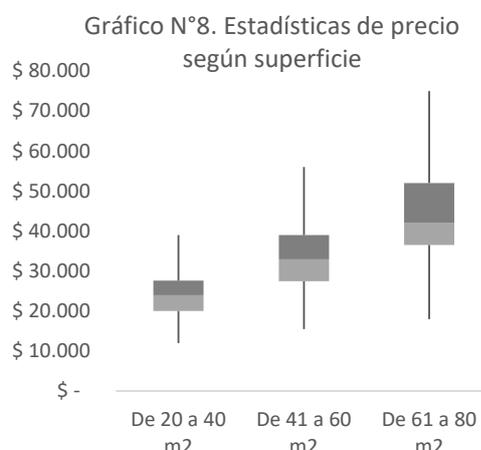
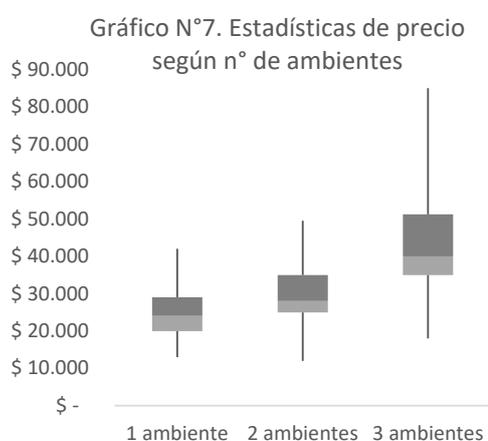
La última modificación de la Ley de Alquileres se promulgó el 30 de junio del 2020 y entró en vigencia a partir del 1 de julio de este año. Una de los cambios más importantes que se introdujo es que los ajustes en los precios deberían realizarse de manera anual y en base al Índice para Contratos de Locación que publica diariamente el BCRA².

De mediados de julio de 2020 hasta mediados de marzo 2021, el mismo muestra un incremento de 19,9%. En el gráfico 6 se puede observar cómo fue variando a lo largo de los meses.



Fuente: CESO en base a datos de BCRA

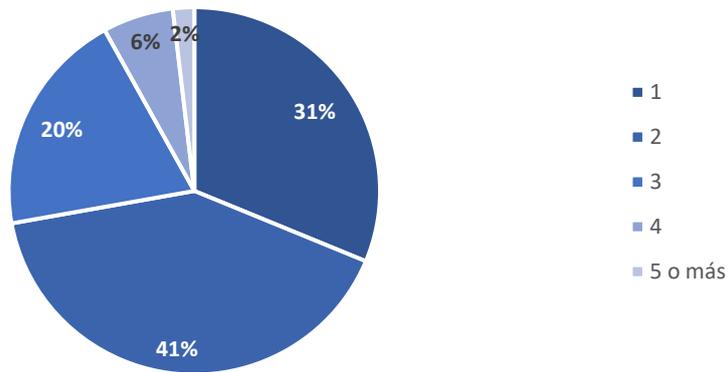
Otros datos



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

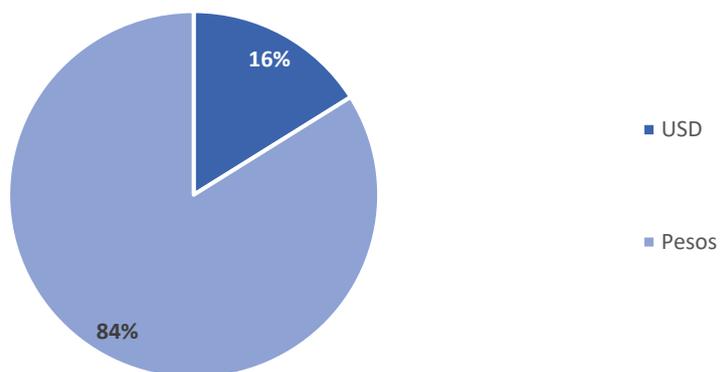
² El mismo resulta del 50% de la variación mensual del IPC y el 50% de la variación mensual del RIPTE.

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



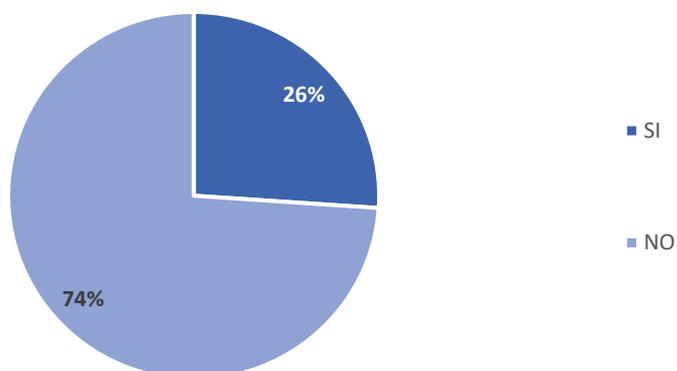
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

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 | [MARZO 2021](#)

Centro de Estudios Económicos y Sociales Scalabrini Ortiz Nacional

DIRECTOR

Andrés Asiaín

ECONOMISTA JEFE

Nicolás Pertierra

CONTENIDOS DEL INFORME

Virginia Brunengo

Integran el CESO:

Agustín Crivelli, Andrés Vera, 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, 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 Gutman, Nicolás Pertierra, Nicolás Zeolla, Rodrigo López, Tomás Castagnino, Virginia Brunengo, Yamila Steg



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz