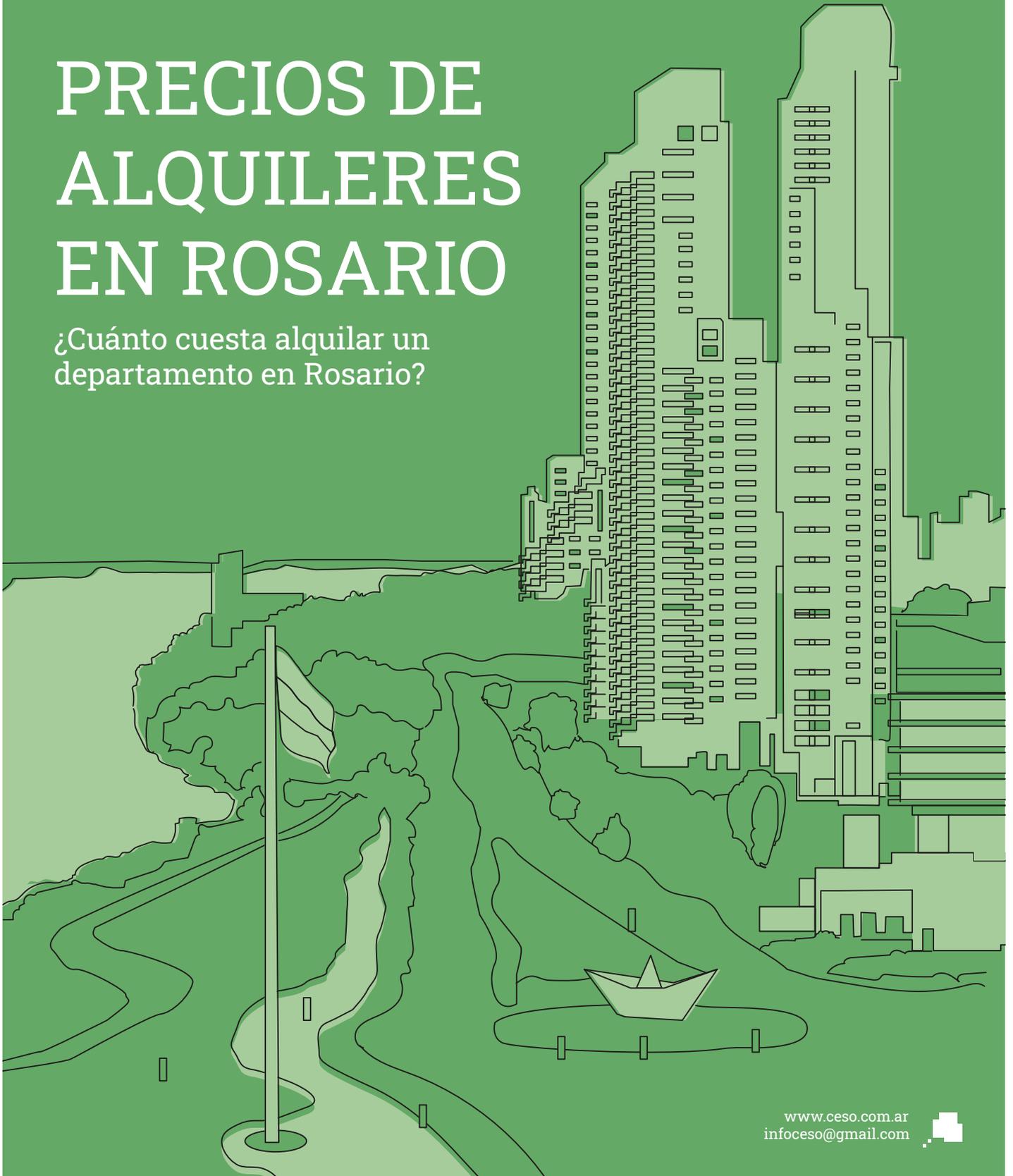


INFORME MENSUAL - DICIEMBRE 2024 - SUSCRIPTORES

PRECIOS DE ALQUILERES EN ROSARIO

¿Cuánto cuesta alquilar un departamento en Rosario?



**INFORME REGIONAL
SANTA FE**

INFORME MENSUAL | DICIEMBRE 2024

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.

¿Es la norma o es la macro? Un balance de los cinco años del indicador CESO "Precios de alquileres en Rosario y CABA

Alquilar implica problemas a la hora de obtener las garantías y pagar las comisiones. Sin embargo, el costo del alquiler es la primera -y en muchos casos la mayor- barrera de ingreso. Es por ello que, en el año 2019, desde el Centro de Estudios Scalabrini Ortiz comenzamos a relevar datos del mercado inmobiliario.

Durante ese año, el alquiler de un monoambiente en la ciudad de Rosario representaba en promedio un 46% del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVyM), mientras que para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) el valor ascendía a 88%.

A partir de 2020, el panorama se transformó de manera abrupta con la irrupción de la pandemia de COVID-19. El confinamiento y las restricciones sanitarias provocaron un drástico parate económico que afectó tanto a los locadores como a los inquilinos. La actividad inmobiliaria se desaceleró, y las dificultades de los inquilinos para cumplir con los pagos de alquileres sumadas a la caída generalizada de la actividad económica, marcaron un punto de inflexión. En respuesta a ello, el gobierno nacional implementó medidas de emergencia como el congelamiento de alquileres y la prohibición de desalojos.

En paralelo, en junio de 2020 se sancionó la nueva Ley de Alquileres que, entre las disposiciones más relevantes, extendió la duración mínima de un contrato a tres años, limitó las actualizaciones a una por año y creó el Índice de Contratos de Locación (ICL), un indicador calculado y publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), que pasó a ser la referencia oficial para las actualizaciones de los alquileres. Esta legislación generó una fuerte resistencia por parte del sector inmobiliario, especialmente de los propietarios y agentes intermediarios, quienes consideraban que las medidas favorecían a los inquilinos y limitaban la rentabilidad de las inversiones.

En 2021 comenzó a aplicarse oficialmente el ICL, y la insatisfacción de los locadores se reflejó en una contracción de la oferta de alquileres en pesos y un incremento de las ofertas en dólares, buscando de esta manera protegerse de la inflación y las devaluaciones del peso.

Este fenómeno se agudizó en 2022, cuando la inflación se aceleró y las brechas entre el tipo de cambio oficial y los paralelos se ampliaron aún más. El precio del alquiler de un monoambiente en Rosario pasó de representar en promedio un 51% del SMVyM y un 103% en CABA en 2021, a significar un 53% y 107% respectivamente en 2022, evidenciando una tendencia creciente del peso de los alquileres sobre el salario.

Entre 2022 y 2023, la oferta inmobiliaria en pesos continuó retrayéndose. La falta de confianza en la estabilidad económica llevó a muchos propietarios a preferir operar en dólares, mientras que la alta inflación y las variaciones cambiarias hacían aún más difícil la negociación de contratos a largo plazo. Además, muchas unidades destinadas a vivienda permanente pasaron a alquilarse para estadías cortas destinadas al turismo. En este contexto, el precio del alquiler de un monoambiente en Rosario llegó a

representar un 64% del SMVyM en diciembre de 2023, mientras que para CABA el valor ascendió al 160%.

El año 2023 estuvo también marcado por una fuerte incertidumbre política, ya que se esperaban cambios regulatorios a partir de 2024. Ello, sumado al temor a una devaluación, alimentó la especulación sobre los alquileres y generó un sobreajuste en los precios por parte de los propietarios, con el fin de anticiparse a un escenario económico de mayor inflación. Durante la segunda mitad de 2023 los alquileres subieron incluso por encima de las variaciones de los índices tradicionales, como el IPC, el ICL y los dólares oficial y paralelos.

Con la llegada del nuevo gobierno en 2024, el panorama empezó a modificarse. El abrupto ajuste en el tipo de cambio oficial, la derogación de la Ley de Alquileres y la desaceleración de la inflación, impulsaron una recuperación de la oferta en el mercado inmobiliario. Sin embargo, mientras la flexibilización de las condiciones contractuales hizo que la oferta aumentara, la caída del poder adquisitivo y la desregulación de los aumentos, impactaron negativamente en la demanda.

El 2024, especialmente durante la segunda mitad del año, presentó aumentos en los alquileres menores al nivel general de precios. Esto puede explicarse a partir de una multiplicidad de factores, como el freno presupuestario que se impuso con la caída de los ingresos reales, y la desregulación del mercado, que posibilitó que los contratos se puedan indexar bajo cualquier índice y periodicidad, con lo cual los propietarios ya no necesitaron cubrirse con altos precios iniciales, sino que se tendió a pactar actualizaciones cada 3 o 4 meses. Además, la apreciación cambiaria, que afectó negativamente al turismo, sumó (sobre todo en CABA) un nuevo fenómeno que también frenó los aumentos: una proporción de unidades que antes se destinaban a alquileres temporales para extranjeros, se pasó para vivienda permanente.

Sin embargo, pese a la desregulación, la suba de la oferta y aumentos en los precios de oferta de los alquileres por debajo de la inflación, el peso de estos sobre el ingreso familiar siguió en aumento. En diciembre de 2024, el precio del alquiler de un monoambiente en Rosario representa un 74% del SMVyM, mientras que en CABA el ratio es de 144%.

Precios de Alquileres en Rosario

Destacados Prensa

La mediana de los precios de **monoambientes** es de **\$200.000**, la de los departamentos de **dos ambientes** es de **\$280.000** y la de **tres ambientes** **\$360.000**. Los aumentos interanuales fueron de 100,0%, 100,0% y 89,5% respectivamente.

Los/as **jubilados/as** que tienen un ingreso de \$ 329.599 **deben gastar el 60,7%** del mismo en el alquiler de un departamento monoambiente medio, sin incluir expensas ni servicios.

Por su parte **los/as trabajadores/as** que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$271.571) destinan el **73,6%** de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

El **Índice para Contratos de Locación**, que regula la actualización de los alquileres dentro de un contrato ya vigente, muestra un incremento interanual de **209,0%** al primer día hábil de diciembre.

Los valores expresados anteriormente no incluyen expensas, las cuales alcanzan en promedio el 16,7% 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 alrededor de 500 casos por mes.

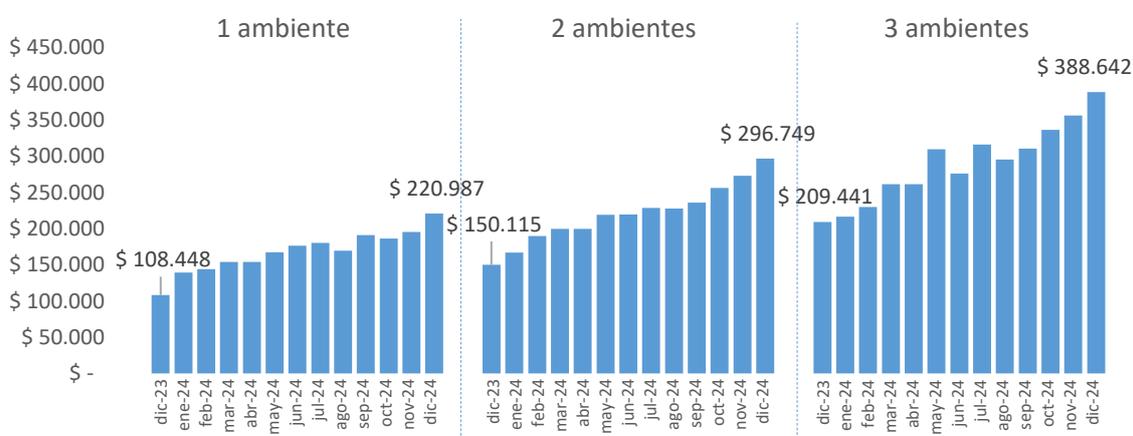
Si bien el valor del contrato puede diferir del ofertado inicialmente, utilizaremos las ofertas como variable proxy del precio de alquiler.

Precio de Alquileres en Rosario

Según cantidad de ambientes

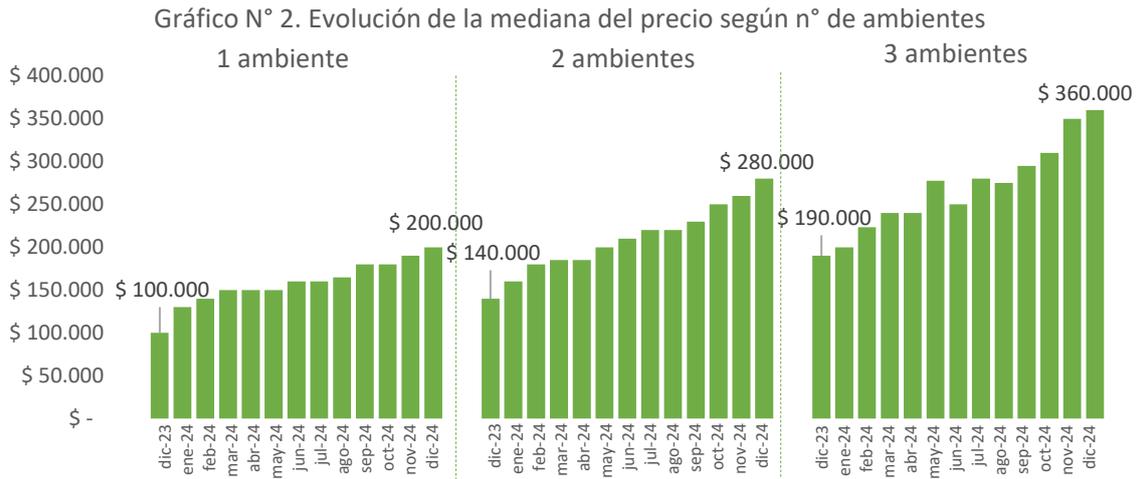
En el siguiente cuadro se puede observar la comparación mensual de costos promedio de ofertas de alquileres y las medianas de departamentos según la cantidad de ambientes que posee.

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 103,8%. Los departamentos de 2 ambientes han aumentado un 97,7% y los de 3 ambientes un 85,6%.



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.

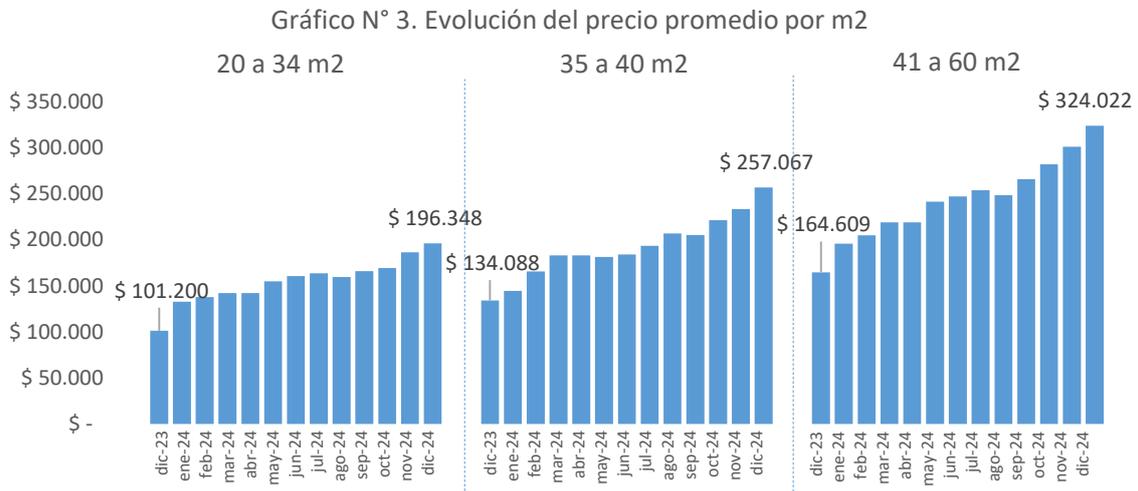
La mediana de los precios de monoambientes es de \$200.000, la de los departamentos de dos ambientes es de \$280.000 y la de tres ambientes \$360.000. Los aumentos interanuales fueron de 100,0%, 100,0% y 89,5% respectivamente.

Los/as jubilados/as que tienen un ingreso de \$329.599 deben gastar el 60,7% del mismo en el alquiler de un departamento monoambiente medio, sin incluir expensas ni servicios. Por su parte los/as trabajadores/as que perciben el Salario Mínimo Vital y Móvil (\$271.571) destinan el 73,6% de su ingreso al pago del alquiler de un monoambiente.

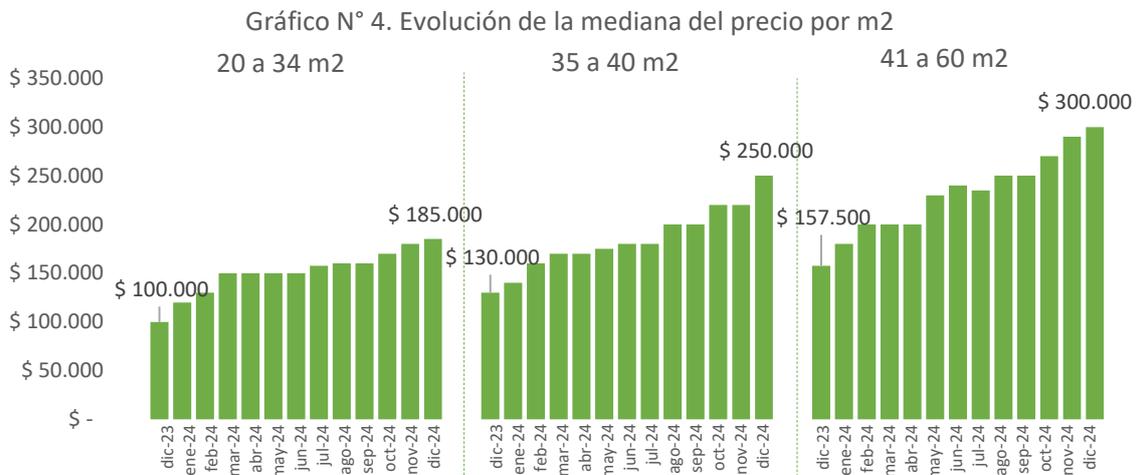
Un inquilino que vive en un monoambiente, y desea mudarse a un departamento de dos ambientes debe pagar en alquiler \$80.000 más por mes. Luego, para mudarse a uno de tres ambientes deberá pagar \$80.000 adicionales. Este es el costo que soportan las familias cuando crecen en cantidad de integrantes 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 diciembre de 2024.



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 \$185.000. Para los de 35 a 40 m² el valor asciende a \$250.000 y para aquellos de entre 41 y 60 m² es de \$300.000.

¿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	18,3%
2	15,9%
3	15,9%

Fuente: CESO en base a datos de ofertas online.

Las expensas encarecen alrededor de un 16,7% el costo de alquilar respecto del precio del alquiler.

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, subió casi 20 puntos a partir de 2022, estuvo en 67% en promedio durante 2023 y cierra el 2024 con un promedio anual de 70,3%.

Este valor no tiene en cuenta el valor de las expensas, que para el caso de los monoambientes representa en promedio 18,3% del precio de oferta de los mismos, ni otros gastos asociados a la vivienda, como los impuestos, seguros y servicios.

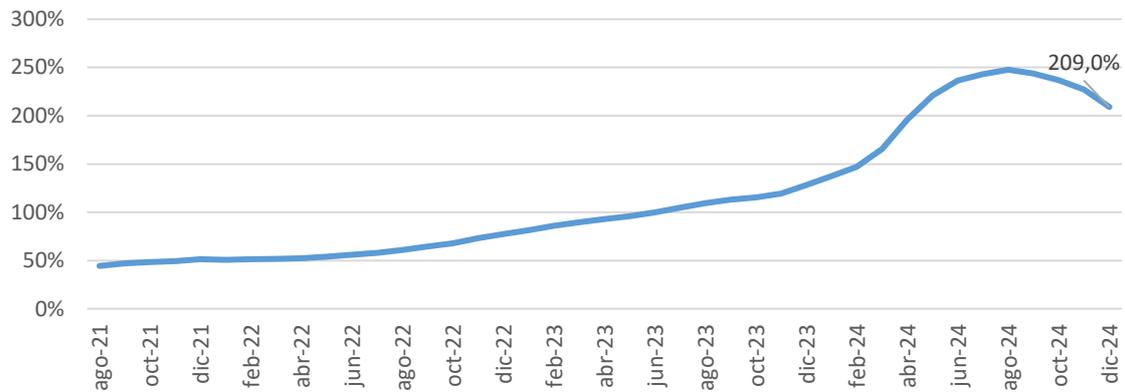
Gráfico N°5. Evolución de la relación mediana del precio de oferta de un monoambiente/SMVyM



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

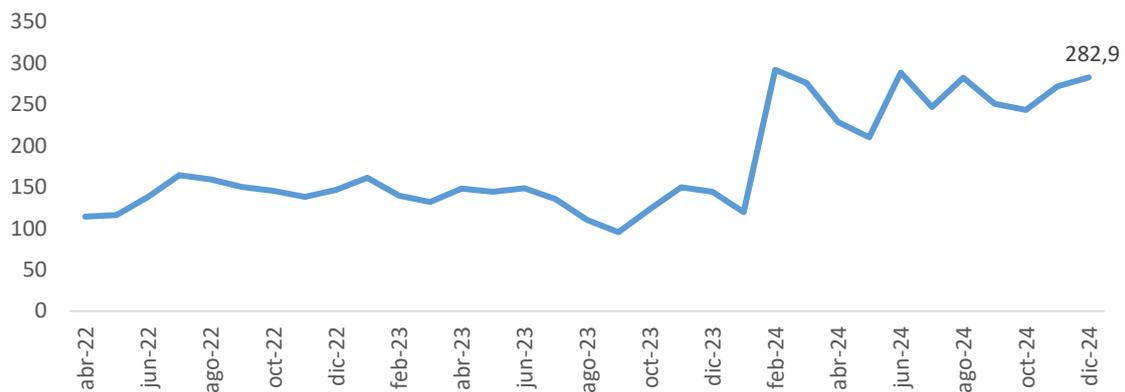
Otros datos

Gráfico N°6. Variación interanual del Índice para Contratos de Locación (ICL)



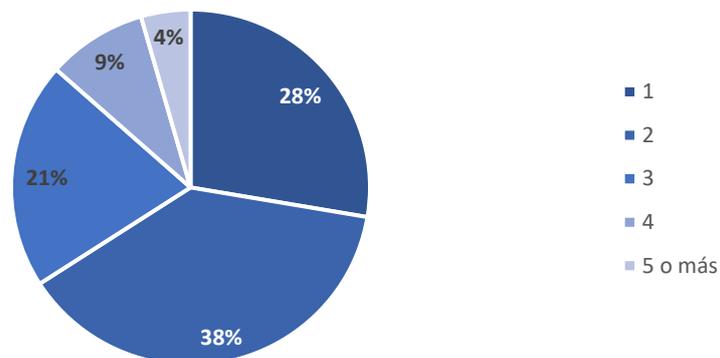
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°7. Índice de cantidad de departamentos ofertados (nov-19=100)



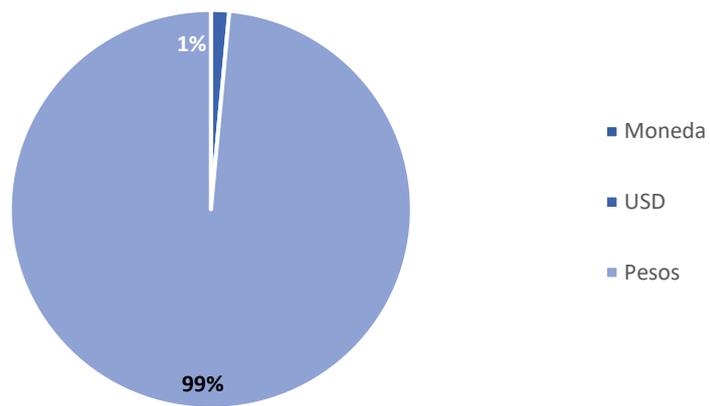
Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°8. Departamentos ofertados según n° de ambientes



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

Gráfico N°9. Departamentos ofertados según moneda



Fuente: CESO en base a datos de ofertas online

INFORME MENSUAL - DICIEMBRE 2024

Precios de alquileres en Rosario.

Coordinación: **María Celina Calore**

Contenidos técnicos del informe: **Virginia Brunengo**
cesosantafe@gmail.com

SUSCRIBITE A NUESTROS INFORMES MENSUALES / BIMESTRALES

- * Economía Política
- * Precios en la Economía Social, Solidaria y Popular
- * Precios de Alquileres en CABA, Rosario y la Comarca Viedma - Carmen de Patagones
- * Inflación en supermercados de Santa Fé, CABA y la Comarca Viedma - Carmen de Patagones
- * Economía ambiental



Centro de Estudios Económicos y Sociales
Scalabrini Ortiz

Director: Andrés Asiain

Colaboran con el CESO: Agustín Crivelli, Agustín Romero, Federico Zirulnik, Alejo Muratti, Augusto Prato, Cecilia Olivera, Estefanía Manau, Fabio Agueci, Fabio Carboni, Federico Castelli, Felipe Etcheverry, Gaspar Herrero, Cristián Berardi, Lisandro Mondino, Lorena Putero, Mahuén Gallo, Miguel Cichowolski, María Alejandra Martínez Fernández, María Belén Basile, María Celina Calore, Maximiliano Uller, Miriam Juaiek, Nicolás Gutman, Nicolás Zeolla, Rodrigo López, Tomás Castagnino, Tomás Mariani Pavlin, Virginia Brunengo, Yamila Steg, Laura Iribas, Alejandra Caffaratti, Martín Carnuccio y Álvaro Maté.