

Cuál es el precio del alquiler promedio en la Argentina y cuánto cuesta un dos ambientes

15/10/2022



Un informe realizado de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA) precisó que el precio promedio nacional de un alquiler por una vivienda de 2 ambientes (un dormitorio según lo releva la entidad) es de **\$36.243** hasta agosto y sorprende que el valor máximo se registró en Catamarca con **\$55.000**, y el de menor valor de **\$25.000** en la provincia vecina de La Rioja.

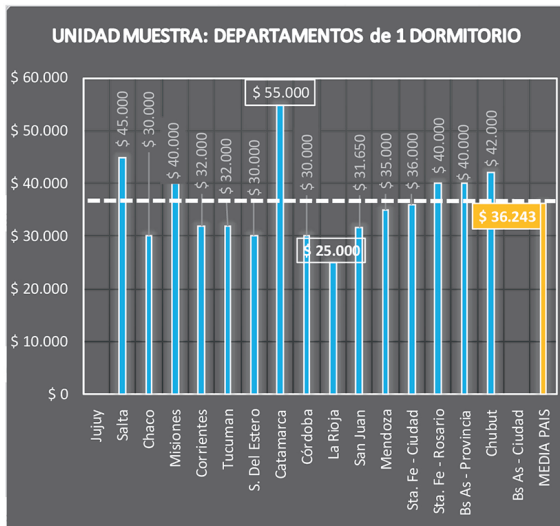
En tanto, los alquileres de tres ambientes (dos dormitorios según el análisis) salen de promedio **\$50.675** hasta agosto, confirmándose que el máximo valor es de **\$65.000** y en estas tipologías comparten el liderazgo las provincias de Catamarca y Buenos Aires. El de menor valor, **\$30.000** se ubica en La Rioja. En tanto que en 4 ambientes, el promedio nacionales **\$71.092**, con un valor máximo de **\$100.000** en territorio bonaerense y un mínimo de **\$48.000** en la noroesteña Santiago del Estero.

Sobre por qué Catamarca, con eje en su capital San Fernando del Valle, la ciudad capital, tiene valores altos (y la suba interanual de **precios fue de más del 70%**), **Iván Orozco** vicepresidente 2° y coordinador general de la comisión de relevamiento de datos estadísticos de la FIRA, explicó el fenómeno por la dinámica propia de los distintos mercados. “En los años pre pandemia Catamarca tenía una muy alta demanda de alquileres de inquilinos foráneos, por ser una provincia con distancias convenientes de conexión hacia las regiones del Noroeste, Noreste, Centro y Cuyo, por lo que por mucho tiempo se consideró como punto neurálgico para viajantes y comerciantes en general”, explicó Orozco a **Infobae**.

INFORME de RELEVAMIENTO de DATOS ESTADÍSTICOS

AGOSTO de 2022

VALORES de ALQUILER en UNIDADES MUESTRA con DESTINO HABITACIONAL

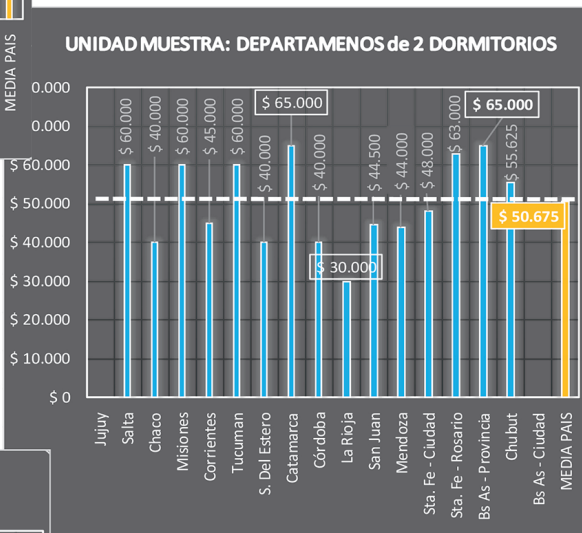


UNIDAD MUESTRA - DEPARTAMENTO 1 DORMITORIO:

Se observa un valor medio nacional de ALQUILER aproximado de **\$36.243,00**, siendo el de máximo valor de \$55.000,00 ubicado en la zona NOA (Catamarca), y el de menor valor de \$25.000,00 ubicado en la zona CUYO del país (La Rioja).

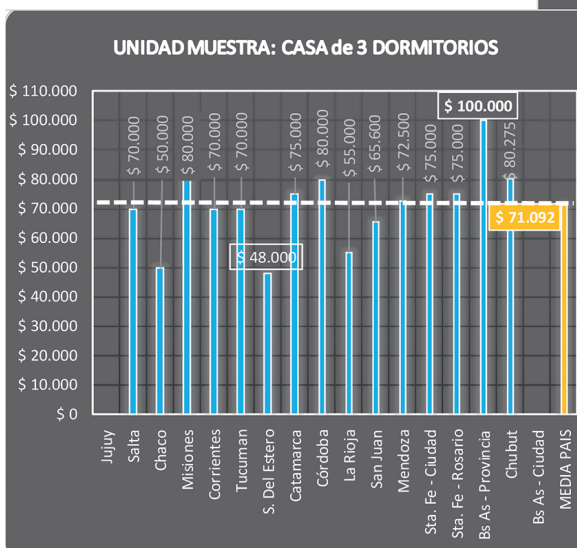
UNIDAD MUESTRA - DEPARTAMENTO 2 DORMITORIOS:

Se observa un valor medio nacional de ALQUILER aproximado de **\$50.675,00**, siendo el de máximo valor de \$65.000,00 ubicado en las zonas NOA y CENTRO (Catamarca y Prov. De Bs As) y el de menor valor de \$30.000,00 ubicado en la zona CUYO del país (La Rioja).



UNIDAD MUESTRA - CASA 3 DORMITORIOS:

Se observa un valor medio nacional de ALQUILER aproximado de **\$71.092,00**, siendo el de máximo valor de \$100.000,00 encontrado en la zona CENTRO (Prov. De Bs As) y el de menor valor de \$48.000,00 encontrado en la zona NOA del país (Sgo. Del Estero).

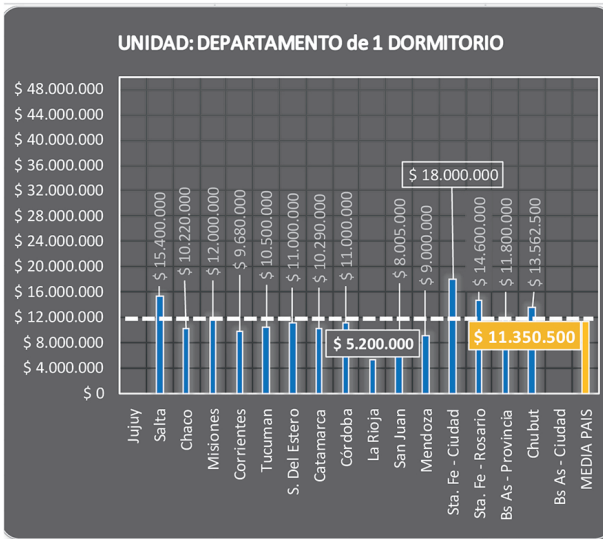


Actualmente el alto valor de departamentos de 2 dormitorios (3 ambientes) se debe a que entre el 70% y 80% de la demanda cae sobre ese tipo de unidades. Por otro lado, el valor de departamentos de 1 dormitorio (2 ambientes), también alto en comparación con otras jurisdicciones del país se debe a lo mismo pero que trae como resultado una muy baja oferta de ese tipo de inmuebles, al igual que sucede con las casas de 3 dormitorios, informaron desde el segmento.

“Catamarca tenía una muy alta demanda de alquileres de inquilinos foráneos, por tener distancias convenientes con distintas provincias cercanas; era considerada como punto neurálgico para viajeros y comerciantes” (Orozco)

La provincia de Buenos Aires, junto con otras jurisdicciones como Rosario, Puerto Madryn en Chubut y Salta siempre tuvieron los valores más altos, comparados al nivel general, por ser jurisdicciones de influencia extranjera en su mercado inmobiliario, lo que tiende a levantar los valores a diferencia de otras zonas del interior.

VALORES de COMPRAVENTA en UNIDADES MUESTRA con DESTINO HABITACIONAL

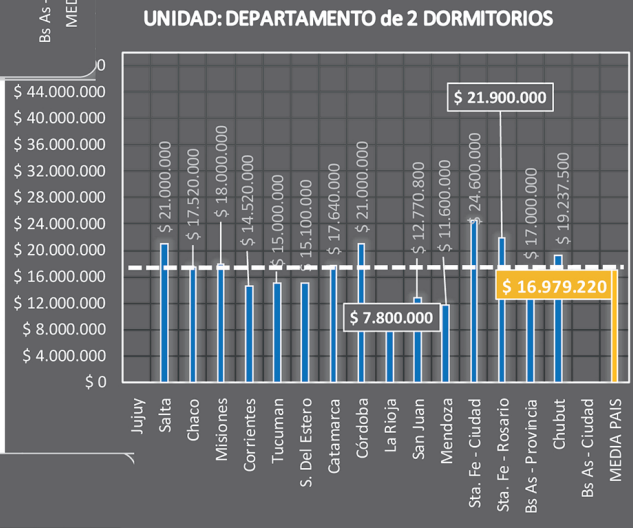


**UNIDAD de MUESTRA:
DEPARTAMENTO 1 DORMITORIO:**

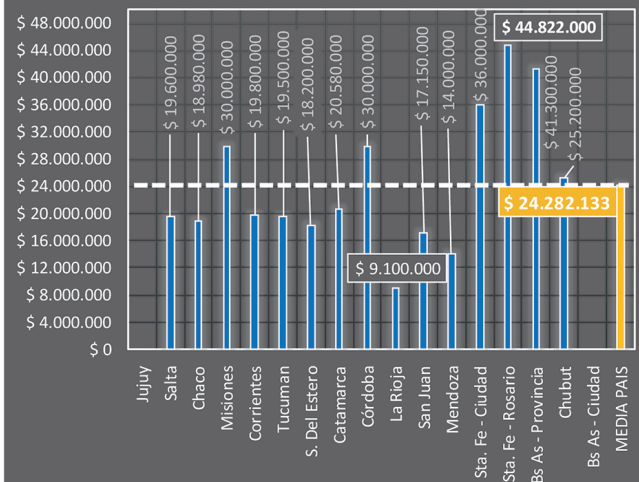
Se observa un valor medio nacional de COMPRA - VENTA aproximado de **\$11.350.500,00**, siendo el de máximo valor de \$ 18.000.000,00 ubicado en la zona CENTRO (Santa Fe), y el de menor valor de \$ 5.200.000,00 ubicado en la zona CUYO del país (La Rioja).

**UNIDAD de MUESTRA:
DEPARTAMENTO 2 DORMITORIOS:**

Se observa un valor medio nacional de COMPRA - VENTA aproximado de **\$16.979.220,00**, siendo el de máximo valor de \$21.900.000,00 ubicado en la zona CENTRO (Rosario) y el de menor valor de \$ 7.800.000,00 ubicado en la zona CUYO del país (La Rioja).



UNIDAD: CASA de 3 DORMITORIOS



**UNIDAD de MUESTRA:
CASA 3 DORMITORIOS:**

Se observa un valor medio nacional de COMPRA - VENTA aproximado de **\$24.282.133,00**, siendo el de máximo valor de \$44.822.000,00 ubicado en la zona CENTRO (Rosario), y el de menor valor de \$9.100.000,00 ubicado en la zona CUYO del país (La Rioja).

En Santa Fe se venden los de un dormitorio más caros y en La Rioja están los más baratos, ciudad con pocos habitantes comparado con las demás jurisdicciones, tiene un alto porcentaje de esos habitantes con salarios de empleados públicos y los inmuebles tienden a cotizarse en baja con relación a otras provincias.

Quienes pican en punta en compra venta

En compra venta, **Rosario** lidera las cotizaciones en el interior según el informe que muestra precios promedio y cerrados. Le sigue de cerca **Santa Fe capital**, donde un departamento de 2 ambientes superan en venta los **\$14.000.000** y **\$11.500.000**, respectivamente.

Los más baratos están en La Rioja, y salen **\$5.200.000** por unidad.



Santa Fe posee precios altos de viviendas tanto en alquiler

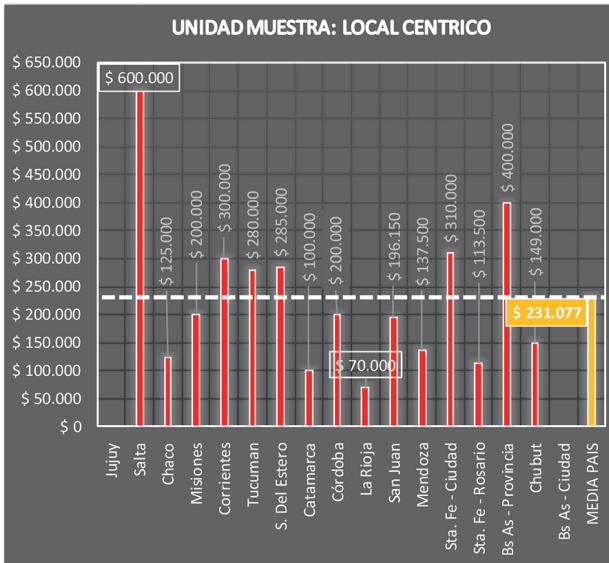
como en venta

“Se trata de una ciudad con una importante densidad demográfica, como sucede en **Santa Fe capital y Córdoba**, las cuales siempre tuvieron valores similares. En particular en Rosario se concentra cerca de un 70% de su cartera de demanda en la comunidad estudiantil, proveniente de muchas provincias del interior. A eso se suma una importante re inversión en inmuebles por parte de los productores de campo y la densidad demográfica cercana a los 900.000 habitantes. No obstante, esa demanda y características que ponen por encima a Rosario, Santa Fe, Córdoba y provincia bonaerense de las otras jurisdicciones del interior, se encuentran muy por debajo de los valores entre Gran Buenos Aires y Capital Federal”, detalló Orozco.

Segmento comercial

En locales comerciales según el informe de la FIRA hubo un gran aumento de precios de alquileres o se mantuvieron con respecto al inicio de año. Los valores del mercado de compra venta (ver cuadro) se movieron de modo diferenciado en los 3 tipos de unidades muestra que analiza la federación.

VALORES de ALQUILER en UNIDADES MUESTRA con DESTINO COMERCIAL



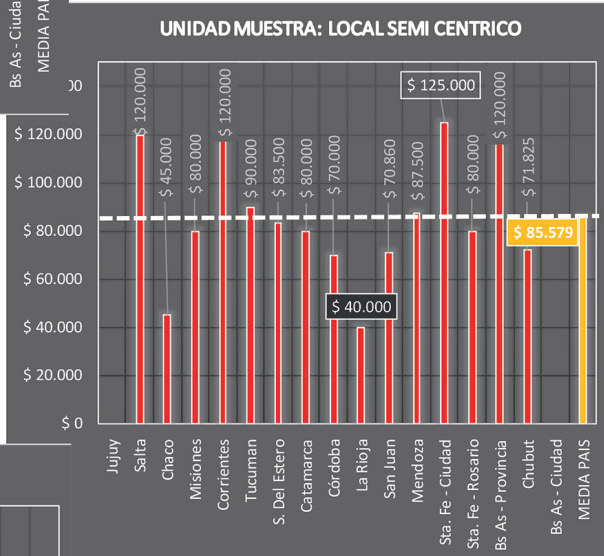
UNIDAD de MUESTRA:

LOCAL MICRO CÉNTRICO:

Se observa un valor medio nacional de ALQUILER aproximado de **\$231.077,00**, siendo el de máximo valor de \$600.000,00 en zona NEA (Salta), y el de menor valor de \$70.000,00 en la zona CUYO (La Rioja) del país.

UNIDAD de MUESTRA:
LOCAL SEMI CÉNTRICO:

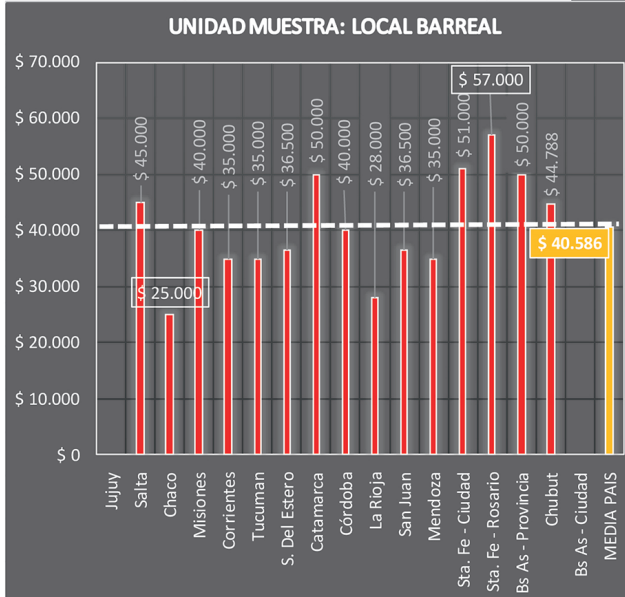
Se observa un valor medio nacional de ALQUILER aproximado de **\$85.579,00**, siendo el de máximo valor de \$125.000,00 ubicado en la zona CENTRO (Santa Fe) y el de menor valor de \$40.000,00 ubicado en la zona CUYO del país (La Rioja).



UNIDAD de MUESTRA:

LOCAL BARREAL:

Se observa un valor medio nacional de ALQUILER aproximado de **\$40.000,00**, siendo el de máximo valor de \$57.000,00 ubicado en la zona CENTRO (Rosario), y el de menor valor de \$25.000,00 ubicado en la zona NEA del país (Chaco).



Los de mayor aumento fueron los ubicados en la periferia a microcentro de las jurisdicciones. “Esto consideramos que se debe a la necesidad de los comercios de salir de esos nodos buscando un menor costo fijo y mayor competitividad como forma de palear la crisis. En segunda instancia subieron los locales de micro centro de las distintas jurisdicciones y por último los locales de centros alternativos o barrios de las provincias. Considerando que el relevamiento analiza valores promedios y de estos se estima la línea media federal, el aumento resultante de los primeros ocho meses del año analizados muestran un aumento medio del 19%, muy por debajo de la inflación real. Esto tiene relación directa con la poca actividad en el mercado de compra venta en este rubro”, dijo Orozco.

Preocupación por la Ley de Alquileres

Los valores de alquileres de viviendas son costosos en todo el territorio y la oferta es muy reducida desde que entró en vigencia la Ley N° 27.551 que los rige.

Sobre qué tiene que pasar para que crezca la oferta de alquileres y para que los precios no suban tanto, **Emilio Caravaca Pazos**, presidente de la FIRA, destacó a **Infobae** que “desde la federación entendemos que para que crezca la oferta de alquileres deben generarse las siguientes acciones: 1) **medidas que impulsen la compraventa de inmuebles para ser destinados al mercado locativo de viviendas**, como la ampliación de compra de propiedades usadas a través del Blanqueo anunciado recientemente (deberá tratarse dentro del Presupuesto 2023 en el Congreso nacional), como paliativo de la situación actual y mayor acceso a crédito. 2) **seguridad jurídica, principalmente previsibilidad**. La Ley de Alquileres extendió plazos en el contexto de mayor incertidumbre económica y política del país, congeló precios por un año entero en forma generalizada, único producto o servicio que recibe tal tratamiento. Quitó libertad contractual a las partes. Un combo que ha hecho que en algunas ciudades se

retiren inmuebles ofrecidos en alquiler y pasen al mercado de venta o se destinen a alquileres temporarios. Los constantes vaivenes normativos y una espiral inflacionaria sin techo producen incertidumbre, muy perjudicial para el mercado”.

A menos de tres meses para cerrarse un nuevo año, el sector espera que 2023 sea el del despegue. Que ayude el Blanqueo de dinero no declarado para la construcción como empuje la venta de inmuebles usados.

“Si el mensaje amigable con el inversor se sostiene y el mercado cambiario mantiene relativa estabilidad, puede ser un contexto de ánimo para quien esta pensando en comprar un inmueble a valores históricamente muy competitivos. Puede ser una gran oportunidad para quien desea comprar, pero también para quien está a la espera de vender su inmueble y tiene un destino para ese capital”, concluyó Caravaca Pazos.