



**COLEGIO DE CORREDORES
INMOBILIARIOS**
DE SANTA FE SEDE ROSARIO



INFORME ESPECIAL
**PRECIOS, ALQUILERES
Y SALARIOS**

SEPTIEMBRE 2022



Universidad
Nacional
de Rosario

DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS **COCIR**

Báscolo, P.; Lapelle, H.
Informe especial: precios,
alquileres y salarios:
Instituto de Investigaciones
Económicas, Facultad
de Ciencias Económicas
y Estadística, Universidad
Nacional de Rosario;
Rosario, Septiembre
de 2022.

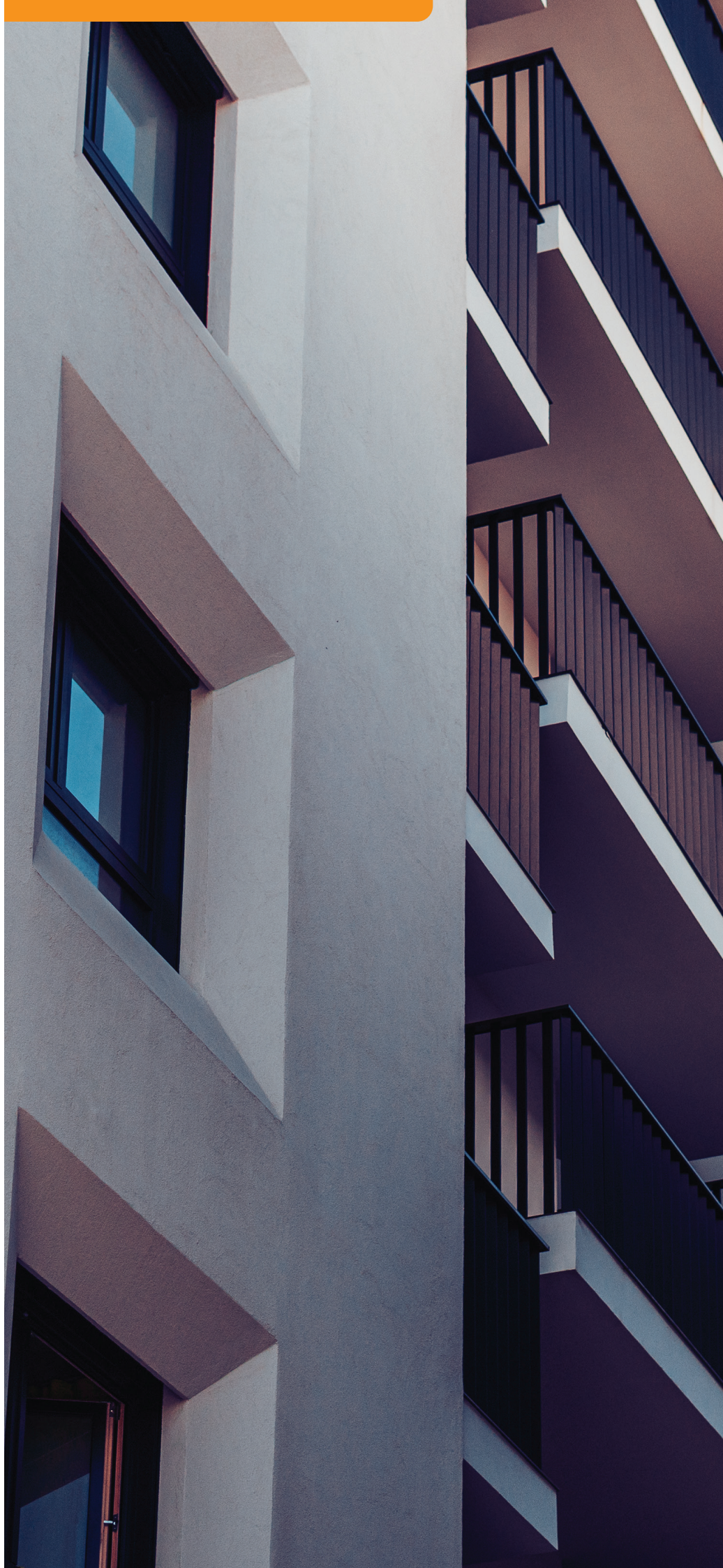
DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICAS COCIR

Coordinador General:
C.I. Alejandro BASSINI

Integrantes
C.I. Andrea RINESI
C.I. Roberto FUCCI

EQUIPO DE TRABAJO
INSTITUTO DE
INVESTIGACIONES
ECONÓMICAS

Coordinación General:
Lic. Paula J. BÁSCOLO
Dr. Hernán C. LAPELLE



PRECIOS, ALQUILERES Y SALARIOS

Considerando el contexto inflacionario que atraviesa Argentina, el presente informe se propone analizar los principales indicadores de precios que afectan al mercado inmobiliario. Por un lado, se estudia la evolución de los precios en la provincia de Santa Fe durante el período 2017-2022, considerando los principales rubros entre los que se encuentra el Alquiler de la Vivienda.

Por otro lado, en sección denominada Casos Testigos, se analiza la evolución del precio del alquiler, los gastos de la vivienda (impuestos y servicios) en inmuebles representativos de uno y dos dormitorios en la ciudad de Rosario y del peso de estos alquileres en el salario para el período 2017-2022.

Para esto último, se recurrió a información provista por Corredores Inmobiliarios pertenecientes al COCIR.

1. Evolución de índices de precios relevantes para el sector

Las estimaciones publicadas por el Instituto Provincial de Estadísticas y Censos de la provincia de Santa Fe muestran que la inflación acumulada a agosto de 2022 ascendió a 55,1% para el **Nivel General**, mientras que en términos interanuales fue de 74,7% (Cuadro 1). El rubro de Vivienda y Servicios Básicos, estuvo por debajo de los guarismos recién mencionados, alcanzando el 49% en términos

acumulados y el 61,9% interanual. Dentro de dicho rubro, se encuentra el **Alquiler de la Vivienda**, cuya variación acumulada a agosto de 2022 alcanzó el 48,5% y 69,1% en términos interanuales. Estos ítems, relevantes para los actores del mercado inmobiliario, estuvieron por debajo de otros rubros importantes para las familias, tal como **Alimentos y Bebidas** (61,8% acumulada y 83,1% inte-

ranual) e **Indumentaria** (71,5% acumulada y 105,4% interanual). Esta situación se mantiene incluso si se comparan los precios de agosto de 2022 en relación con septiembre de 2017: el ítem Alquiler de la Vivienda subió entre puntas un 369%, mientras que el Nivel General, Alimentos y Bebidas e Indumentaria, lo hicieron aún más, 669%, 748% y 841%, respectivamente.

CUADRO 1. Variación de los precios por principales aperturas en la provincia de Santa Fe. Agosto 2022.

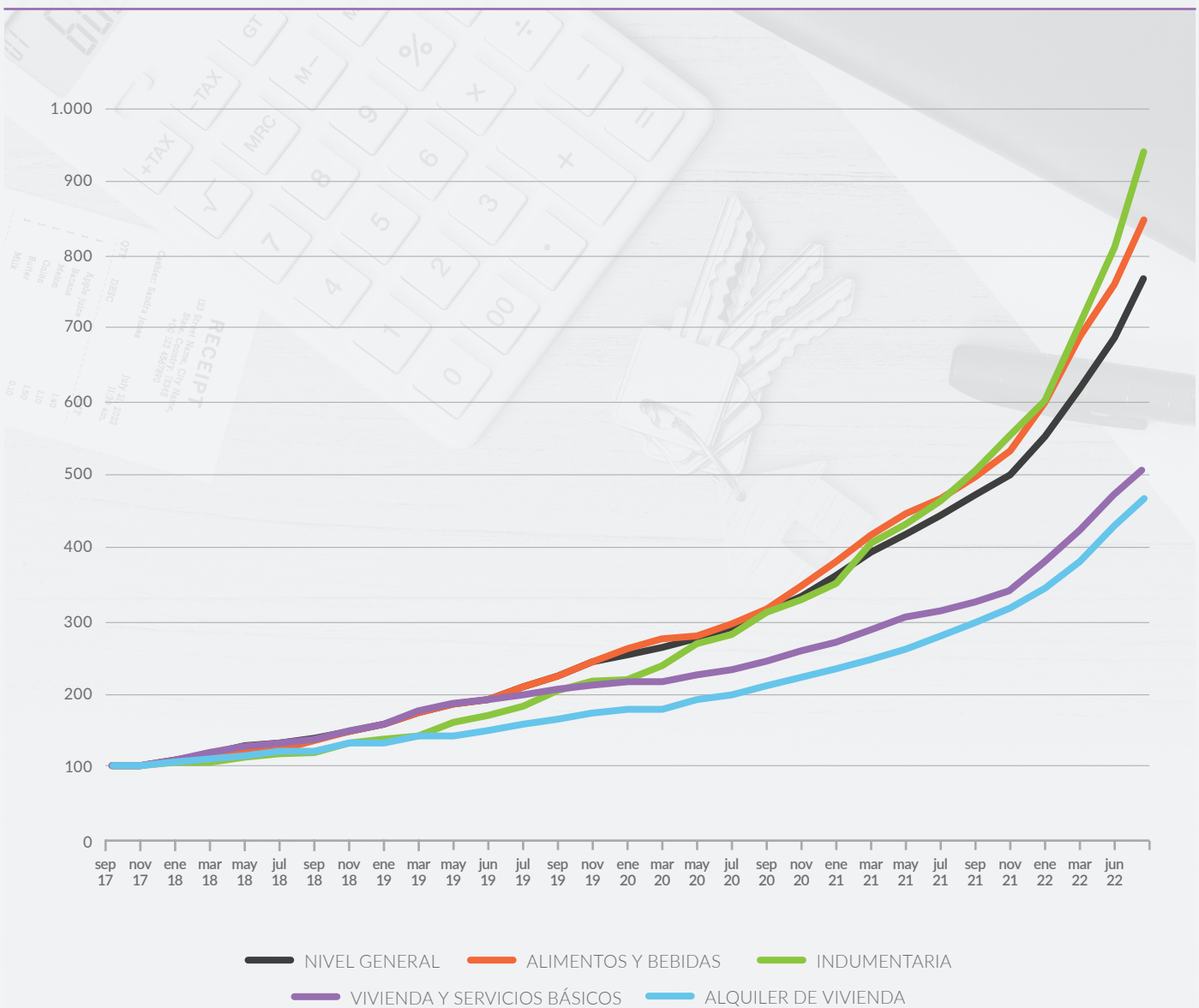
Principales aperturas	Interanual	Acumulada	Sep 2017
Alimentos y Bebidas	83,1%	61,8%	748%
Alimentos para consumir en el hogar	83,0%	61,7%	783%
Bebidas e infusiones para consumir en el hogar	76,7%	53,5%	631%
Alimentos y bebidas consumidos fuera del hogar	91,3%	72,8%	644%
Indumentaria	105,4%	71,5%	841%
Vivienda y Servicios Básicos	61,9%	49,0%	407%
Alquiler de la Vivienda	69,1%	48,5%	369%
Servicios básicos y combustibles para la vivienda	53,6%	48,5%	338%
Reparaciones y gastos comunes de la vivienda	63,7%	50,9%	732%
Equipamiento y Mantenimiento del Hogar	83,4%	62,1%	771%
Equipamiento del hogar	80,8%	62,3%	911%
Mantenimiento del hogar	85,6%	62,0%	683%
Atención Médica y Gastos para la Salud	71,0%	51,6%	663%
Transporte y Comunicaciones	61,2%	44,4%	665%
Esparcimiento	61,6%	47,6%	666%
Educación	77,4%	54,1%	502%
Otros Bienes y Servicios	69,7%	49,5%	595%
Nivel General	74,7%	55,1%	669%

Nota: interanual hace referencia a la variación de los precios entre agosto de 2022 y agosto de 2021, mientras que acumulada remite a la variación entre agosto de 2022 y diciembre de 2021.

Fuente: elaboración propia en base a datos publicados por IPEC.

En relación con su evolución, los principales rubros, incluido el Alquiler de la Vivienda, se comportaron de manera similar hasta agosto de 2018 (Gráfico 1). A partir de allí, se observa como el Nivel General de precios en la provincia, así como los de los principales rubros (Alimentos y Bebidas e Indumentaria) subieron notablemente, manteniéndose el ítem Alquiler de la Vivienda por debajo de éstos e incrementando la brecha.

GRÁFICO 1. Evolución del Nivel General de precios al Consumidor de la provincia de Santa Fe y de los rubros Alimentos y Bebidas, Indumentaria y Vivienda y Servicios Básicos y del ítem Alquiler de la Vivienda. Septiembre 2017=100.

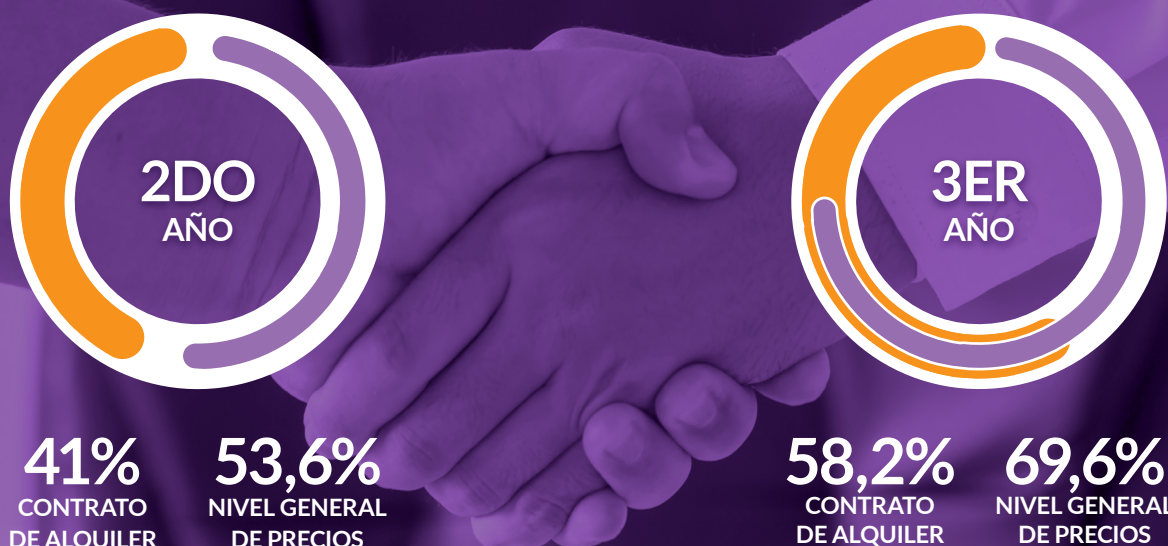


Fuente: elaboración propia en base a datos publicados por IPEC.

El Banco Central de la República Argentina comenzó a estimar **desde el 1° de julio de 2020 el Índice de Contratos de Locación (ICL) a partir del cual se ajustan los alquileres.** El ICL surge del promedio simple entre el Índice de Precios al Consumidor (IPC) nivel general y de la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores

Estables (RIPTE). Consultando dicha fuente, se puede ejemplificar el aumento que un contrato de alquiler experimentó en los últimos años. Por ejemplo, si el 1/7/2020 se celebró un contrato de alquiler por un valor \$30.000, a partir del segundo año debió abonarse \$42.300, mientras que, por el tercer año, la suma de \$66.900. De este

modo, el ajuste aplicado en el segundo año fue de 41% y de 58,2% el tercero¹. En ambos casos, los ajustes fueron menores a los incrementos del Nivel General de precios en la provincia de Santa Fe, los cuales lo hicieron en un 53,6% y 69,6% respectivamente.



**EL AUMENTO DE UN CONTRATO DE ALQUILER
FUÉ MENOR A LOS INCREMENTOS DEL NIVEL GENERAL
DE PRECIOS EN LA PROVINCIA DE SANTA FE.**

¹Se estimaron en base a ICL publicados por el BCRA que al 1/7/2020 ascendía a 1, al 1/7/2021 a 1,41 y al 1/7/22 a 2,23.
https://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp

2. Análisis de Casos Testigos

Se tomaron 8 casos testigos de departamentos en alquiler en la ciudad de Rosario para el período 2017-2022, siendo septiembre el mes de referencia. Las variables que fueron relevadas son: Valor de Alquiler del Inmueble, Valor del Impuesto

Inmobiliario (API), Valor de la Tasa General de Inmuebles (TGI) y Valor de la factura de Aguas Santafesinas (ASSA). Para ello se consultó a corredores inmobiliarios los datos de 4 casos testigos para departamentos de 1 dormitorio, de aproximada-

mente 40 m², ubicados en el área central de la ciudad de Rosario y 4 casos testigos para departamentos de 2 dormitorios, de aproximadamente 60 m², ubicados en el área central de la ciudad de Rosario.

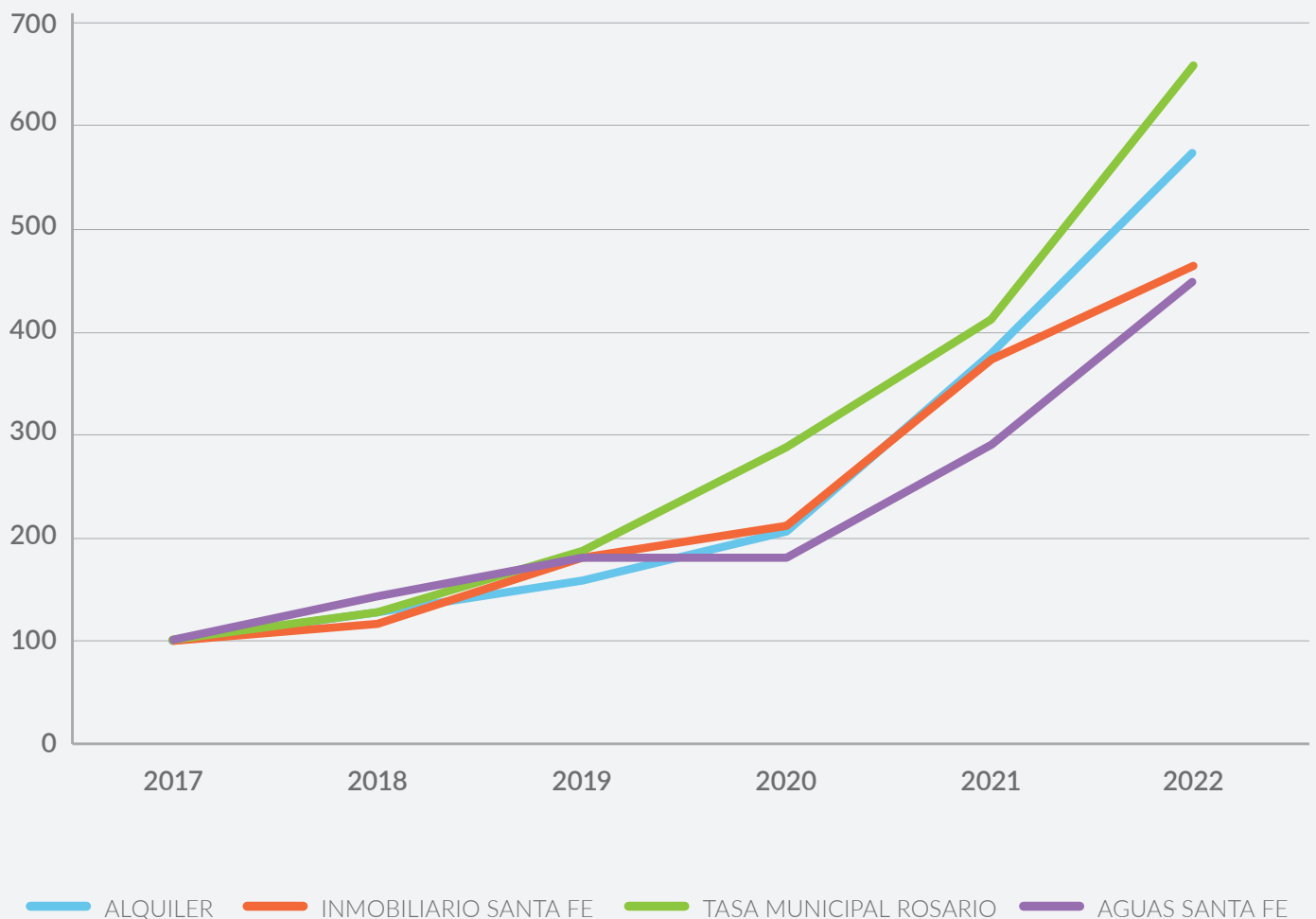
CUADRO 2. Casos Testigos.

	Departamento 1 Dormitorio 40 m ²	Departamento 2 Dormitorios 60 m ²
Caso 1	Pte. Roca 300	Rodríguez 900
Caso 2	Dorrego 2000	Cochabamba 500
Caso 3	Entre Ríos 2100	Vera Mujica 500
Caso 4	Santiago 1200	España 1100



El análisis para el período 2017-2022, muestra que la evolución del valor del alquiler promedio para los casos testigos de departamentos de 1 y de 2 dormitorios ha estado por debajo de la variación de los impuestos que afectan al inmueble (TGI y API) y del servicio de aguas hasta 2020, para luego tener un incremento superior al registrado por el API y el servicio de aguas pero por debajo de la TGI (Gráficos 2 y 3).

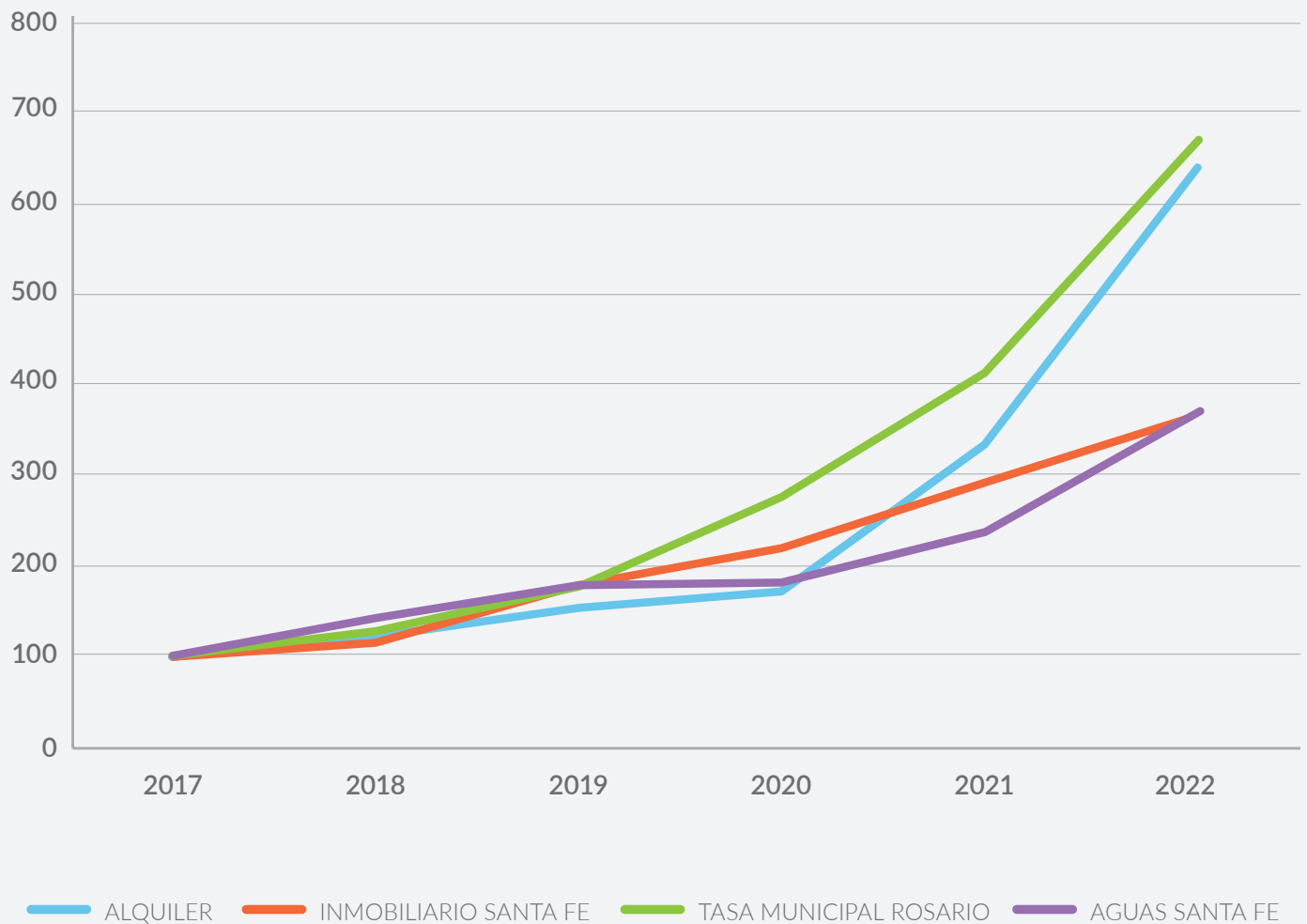
GRÁFICO 2. Índice Departamento 1 dormitorio Valor de Alquiler, TGI, API y Aguas (Base Septiembre 2017=100)



Fuente: elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios.



GRÁFICO 3. Índice Departamento 2 dormitorios Valor de Alquiler, TGI, API y Aguas (Base Septiembre 2017=100)



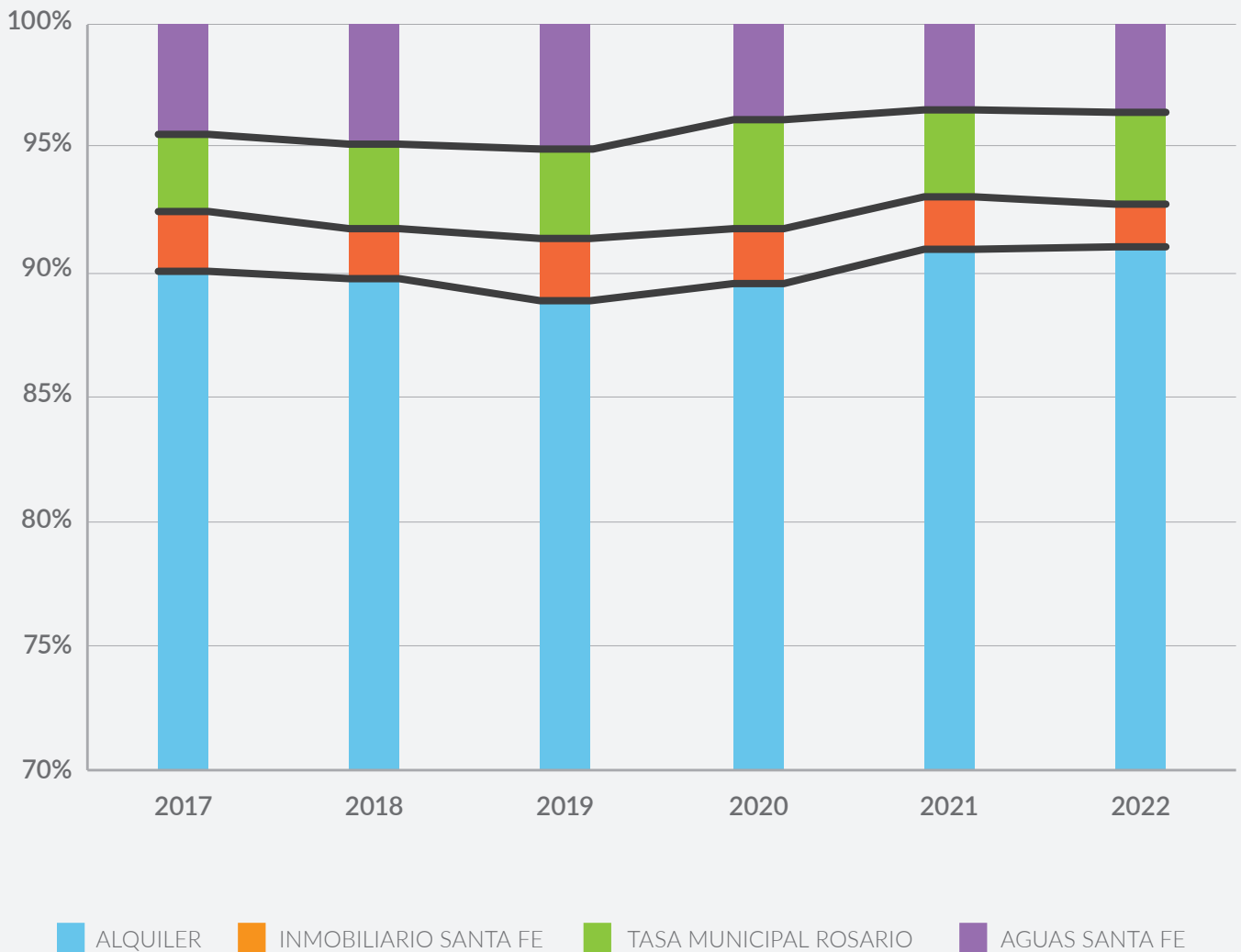
Fuente: elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios.

De estos datos se desprende que el gasto de un inquilino en el alquiler de su vivienda en relación a los impuestos y al servicio de agua, para los departamentos de 1 dormitorio

ha permanecido prácticamente constante en el período, en torno al 90%. En cambio, en los departamentos de 2 dormitorios, mientras que hasta 2020 se evidencia una caída

sostenida en la participación relativa del valor del alquiler respecto a los impuestos y al servicio de agua, en 2021 dicha situación se revierte.

GRÁFICO 4. Peso relativo promedio del Alquiler, TGI, API y Aguas. Septiembre 2017 - Septiembre 2022. Departamentos de 1 dormitorio.



Fuente: elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios.

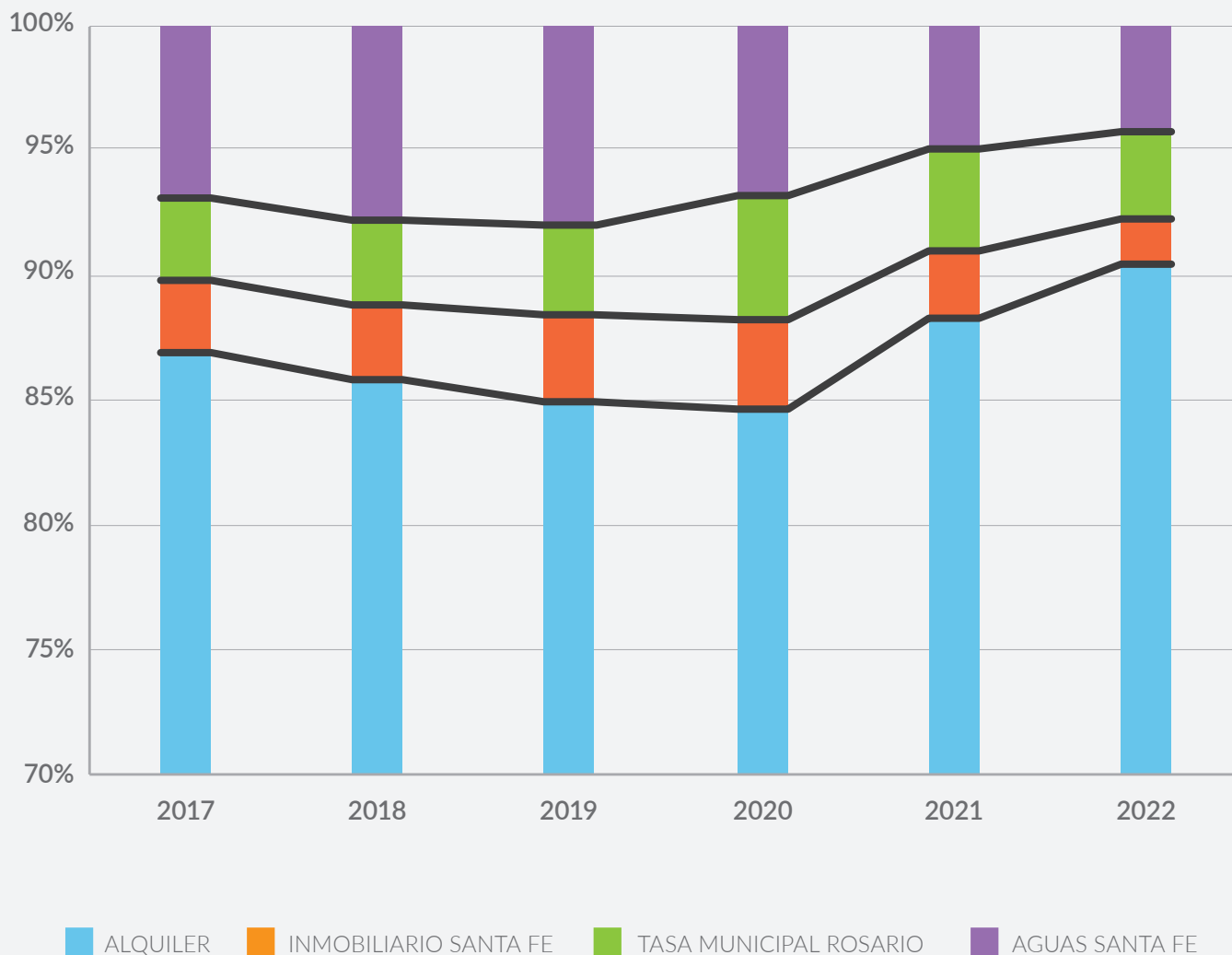
1 DORMITORIO

GASTOS EN ALQUILER CONSTANTES EN TORNO AL 90%.

2 DORMITORIOS

CAÍDA SOSTENIDA HASTA 2020, EN 2021 DICHA SITUACIÓN SE REVIERTE.

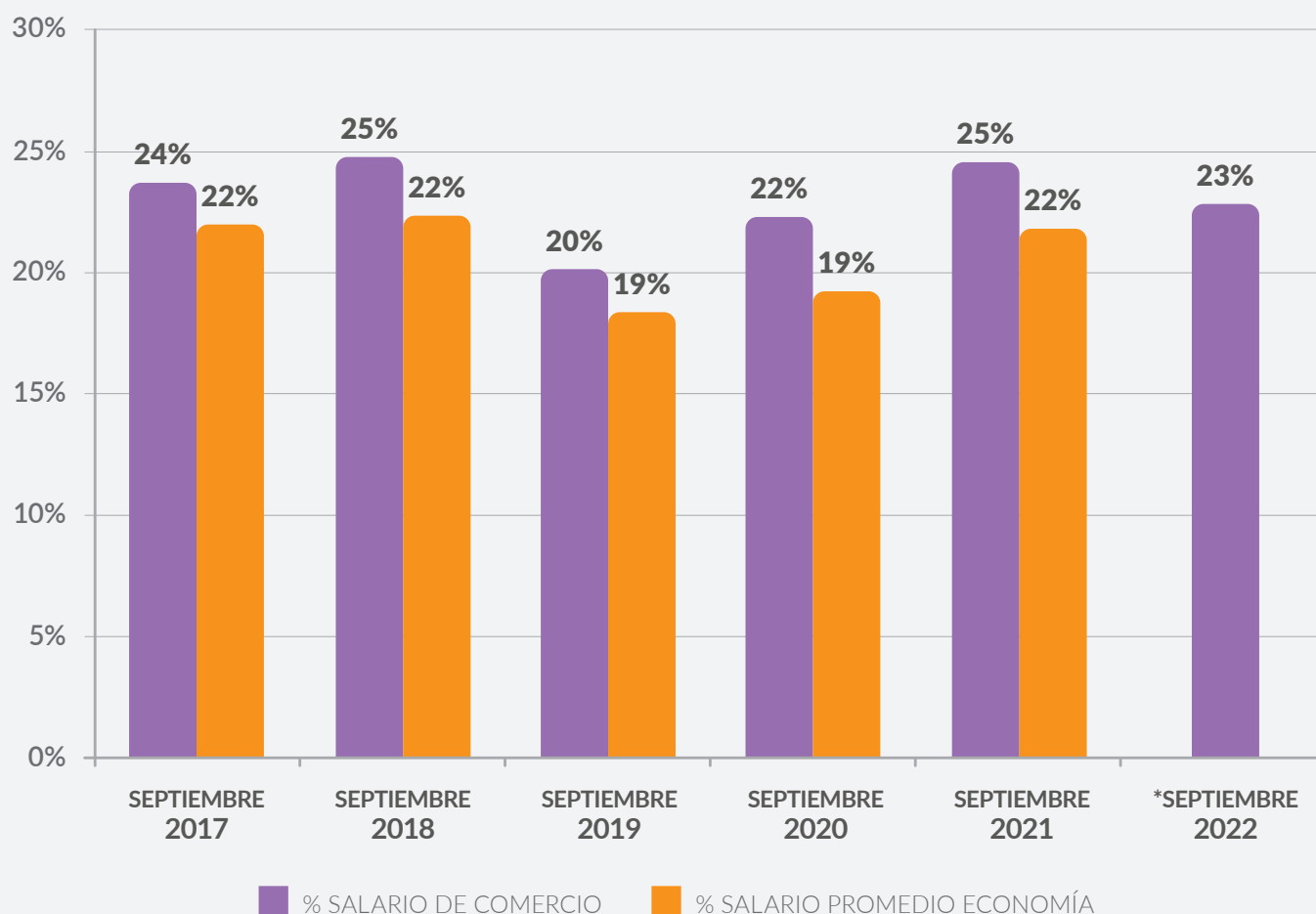
GRÁFICO 5. Peso relativo promedio del Alquiler, TGI, API y Aguas. Septiembre 2017 - Septiembre 2022. Departamentos de 2 dormitorios.



Fuente: elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios.

Por otro lado, se analiza la evolución del valor de los alquileres respecto de la remuneración promedio de los trabajadores registrados del sector privado en el Sector Comercio al por mayor y por menor en la provincia de Santa Fe y la remuneración promedio general para los meses de septiembre desde 2017 al 2022². Para el caso de departamentos de 1 dormitorio, como se observa en el gráfico 6, la proporción que representa el gasto de alquiler en los salarios del Sector Comercio fluctúa entre el 20% y 25% en el período 2017 - 2022, registrando el valor más bajo en septiembre de 2019. Por su parte, el peso del alquiler en la remuneración promedio de la economía se mantiene en 22% en el período, con excepción de 2019 y 2020 cuando el peso baja a 19%.

GRÁFICO 6. Proporción Valor Alquiler Departamento 1 Dormitorio en el Salario promedio del Sector Comercio y Salario General en la provincia de Santa Fe. Años 2017 - 2022



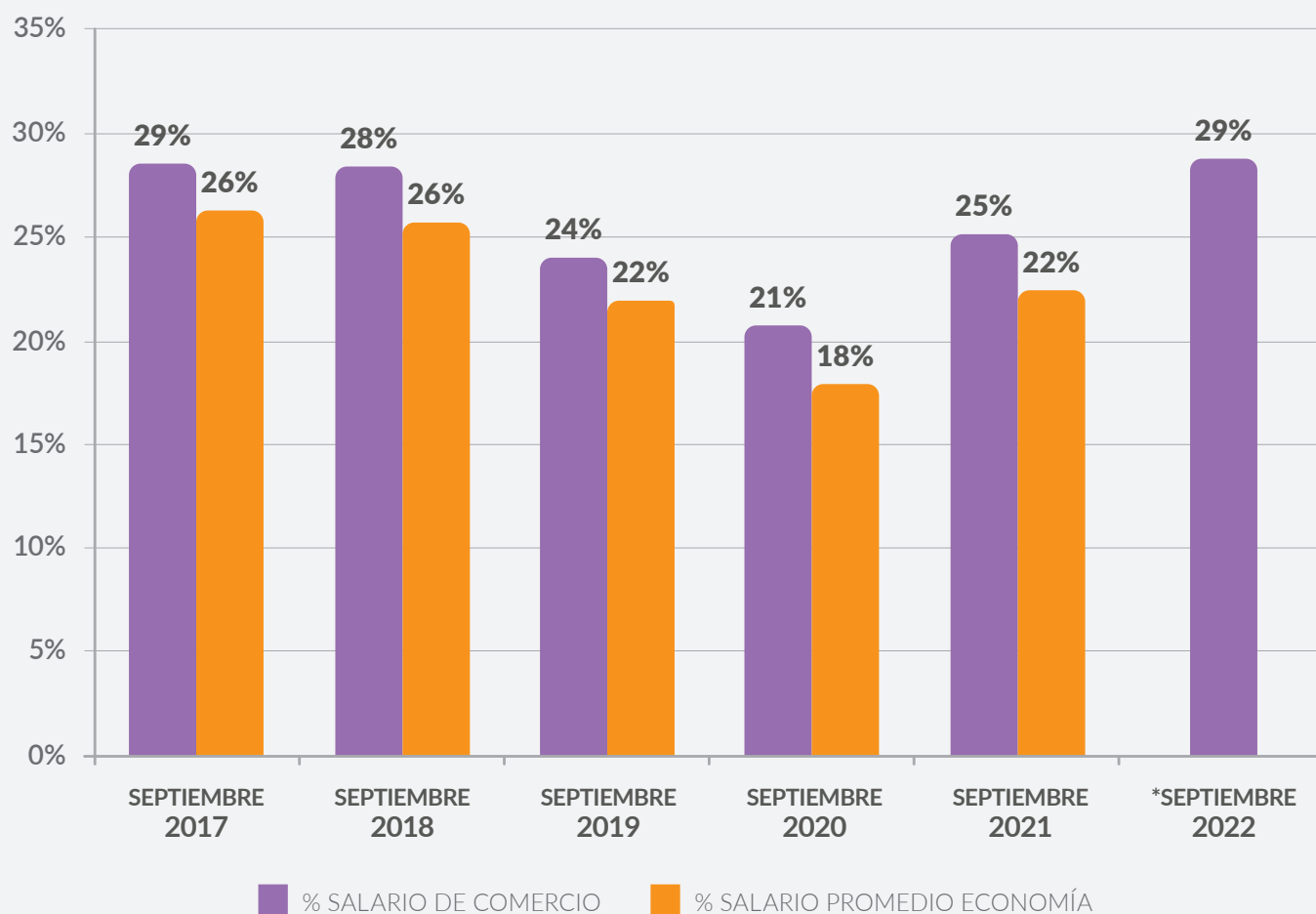
* Para Septiembre de 2022 se toma la remuneración bruta correspondiente a un empleado categoría Maestranza A, jornada completa según la Escala Salarial Empleados de Comercio Septiembre 2022 CCT 130/75.

Fuente: elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios y Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial - MTEySS en base a SIPA.

²Para septiembre de 2022 se toma la remuneración bruta correspondiente a un empleado categoría Maestranza A, jornada completa según la Escala Salarial Empleados de Comercio Septiembre 2022 CCT 130/75.

En el caso de departamentos de 2 dormitorios el peso del alquiler en los salarios desciende continuamente desde 2017 hasta 2020, cuando alcanza la relación más baja, para luego volver a representar en septiembre 2022 una proporción similar a la de 2017 (Gráfico 7).

GRÁFICO 7. Proporción Valor Alquiler Departamento 2 Dormitorios en el Salario promedio del Sector Comercio y Salario General en la provincia de Santa Fe. Años 2017 - 2022



* Para Septiembre de 2022 se toma la remuneración bruta correspondiente a un empleado categoría Maestranza A, jornada completa según la Escala Salarial Empleados de Comercio Septiembre 2022 CCT 130/75.

Fuente: elaboración propia en base a datos suministrados por Corredores Inmobiliarios y Observatorio de Empleo y Dinámica Empresarial - MTEySS en base a SIPA.