

VIVIENDA e INGRESOS en el Gran Rosario¹

Se recuperan los precios de venta de departamentos y los alquileres continúan bajos

En una economía con alta inflación como la nuestra, a las personas les cuesta recordar los precios y mucho más tener presente los precios relativos, esto es, el precio de algo en relación con otra cosa. Asimismo, las diversas regulaciones conducen a que dichos precios relativos no reflejen adecuadamente las condiciones económicas fundamentales, complicando la toma de decisiones y la organización de la producción. En un mercado donde esto ha sido bastante evidente es el mercado inmobiliario de alquileres y de venta, en el cual cambios permanentes y bruscos en el marco legal que regula al sector en los últimos años han tenido efectos considerables.

El objetivo de este informe es mostrar como los precios de alquiler y de venta de los departamentos se están acomodando en Rosario desde principio de año, en un escenario de desaceleración de la inflación, menor nivel de actividad económica e ingresos, liberación en la elaboración de contratos de alquiler (DNU 70/2023), aumento en el costo de construcción y resurgimiento de los créditos hipotecarios. Para ello utilizamos datos publicados por la Universidad de San Andrés en base a Mercado Libre (UDESА - MELI) que muestran la mediana² de los precios del stock de oferta de departamentos en alquiler (en pesos constantes, sin incluir expensas ni servicios) y a la venta (en dólares por m²) en Rosario³.

Venta de inmuebles

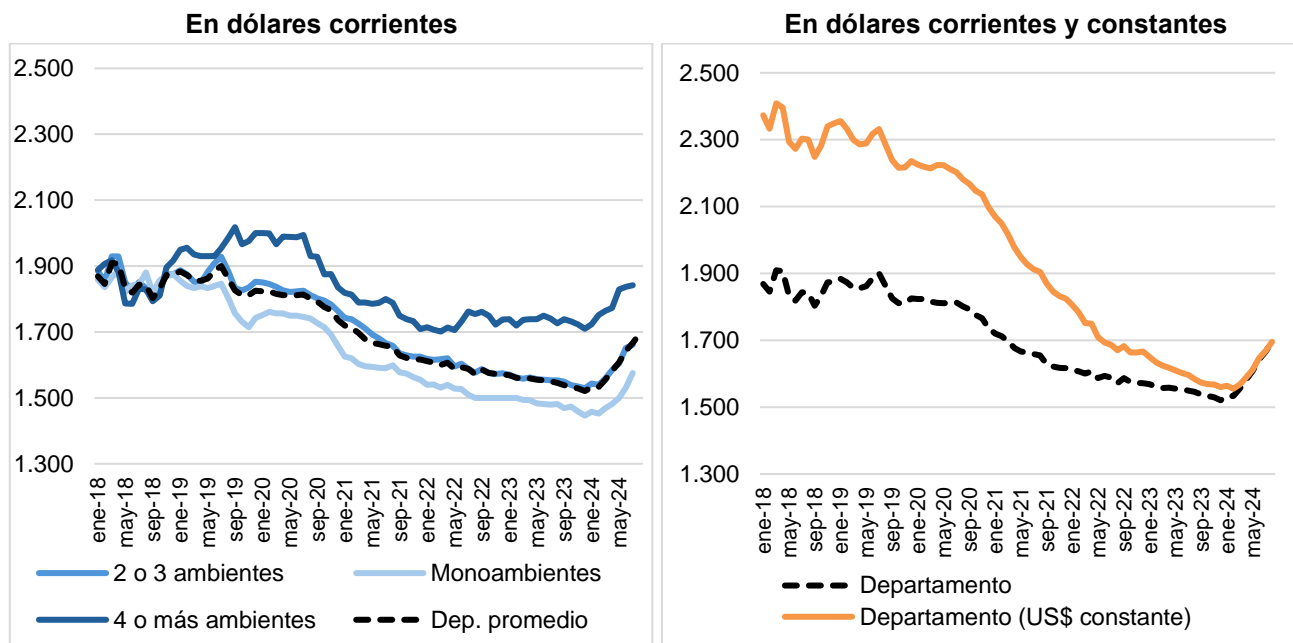
En el Gráfico N°1 se observa que el precio para la venta en dólares corrientes por m² de un departamento en Rosario permaneció estancado entre los años 2018 y 2020, registrando a partir de dicho momento una visible disminución hasta diciembre del año pasado. En promedio, los departamentos alcanzaron a ofrecerse a US\$1900 m² en julio de 2019 y tocaron un piso de US\$1500 m² a fines de 2023, marcando un retroceso de 21% en dólares. Dado que la inflación en dólares durante este período fue de 20% punta a punta (medida por el IPC de Estados Unidos), el retroceso en dólares constantes -es decir, manteniendo su poder adquisitivo- fue en realidad mayor, del orden de 33%. Desde principios de este año el valor del metro cuadrado aumentó mes a mes, ubicándose en agosto en US\$1695 m²; lo que significa un incremento de 11,5% frente a diciembre de 2023. Al desagregar por tamaño del departamento se observa un comportamiento similar, aunque se destaca que la caída de los departamentos de mayor tamaño (4 ambientes o más) encontró un piso mucho antes que el resto.

¹ En este informe se analizan los precios de venta y alquiler de departamentos en Rosario según la zona de la Ciudad en la que se ubica y su tamaño utilizando datos de UDESА-MELI.

² La mediana es un estadístico que muestra el valor que se ubica en el centro de una distribución ordenada del menor al mayor valor. Se diferencia de la media o promedio principalmente porque no es afectada por valores atípicos y, por ello, suele emplearse en el análisis económico como medida resumen para evitar los sesgos provocados por valores muy bajos o altos.

³ Para más información sobre la fuente de datos: <https://udesa.edu.ar/indices-mercado-libre>

Gráfico N°1. Precio de venta (US\$ por m²) de departamentos en Rosario. Enero 2018 – agosto 2024.



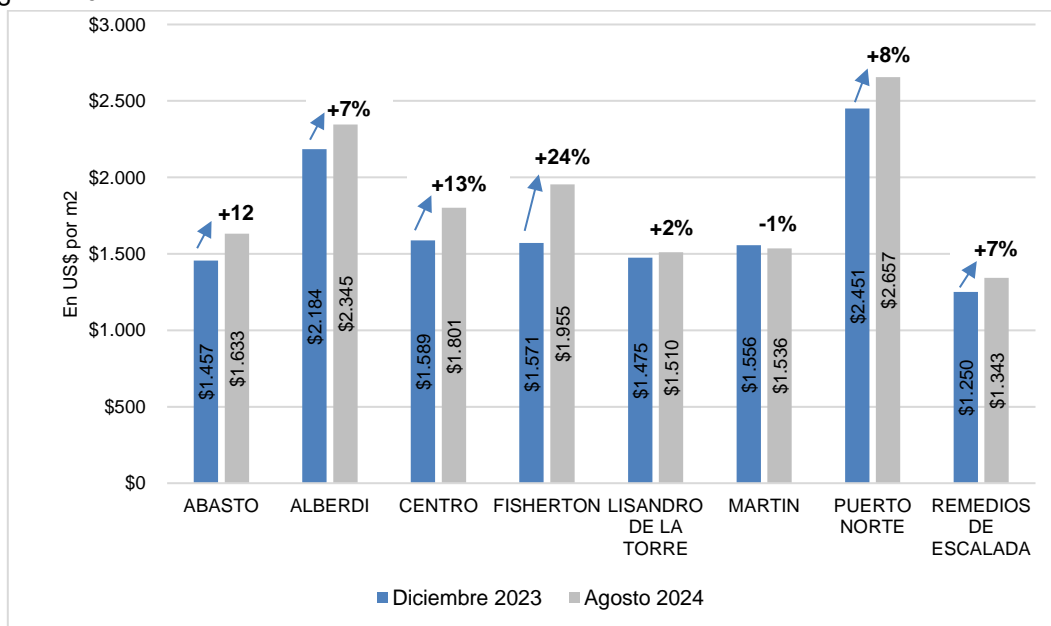
Nota 1: los últimos datos disponibles de precios de venta por tamaño de departamento corresponden a julio de 2024.

Nota 2: los precios en dólares constantes corresponden a agosto de 2024.

Fuente: elaboración propia en base a datos de UDESA – MELI y US Bureau of Labour Statistics.

La mejora en el precio de venta de departamentos que se registra en la Ciudad presenta diferencias de acuerdo con el barrio en donde se ubica la propiedad. Como se muestra en la Gráfico N°2, los mayores incrementos se observan en Fisherton, seguido por los barrios Centro y Abasto, y en menor medida Puerto Norte, Remedios de Escalada y Alberdi. Únicamente la zona de barrio Martín presenta un precio de venta por debajo del registrado en diciembre pasado. Aunque la foto de agosto de este año muestra un incremento en los precios de venta con respecto a diciembre pasado, cabe mencionar que en algunos barrios -como Alberdi y Puerto Norte- la disminución en los precios se prolongó hasta el primer trimestre del año y recién comenzaron a mostrar un aumento a partir de abril.

Gráfico N°2. Precio de venta (US\$ por m²) del departamento promedio por barrio en Rosario. Diciembre 2023 y agosto 2024.

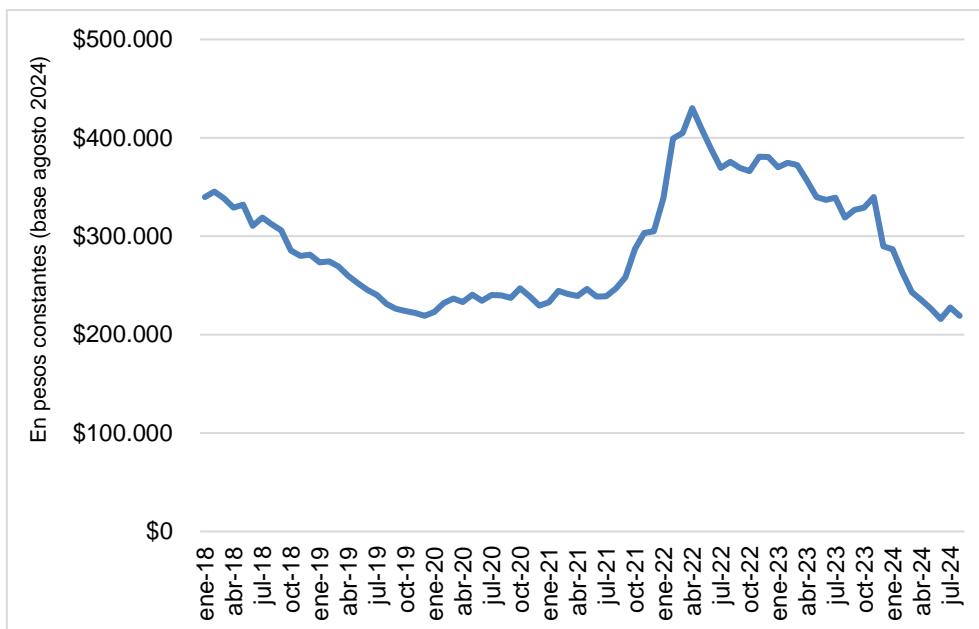


Fuente: elaboración propia en base a datos de UDESA – MELI.

Alquileres de inmuebles

Por otra parte, los datos sobre precio de oferta de alquileres de departamentos en la Ciudad a pesos constantes muestran una disminución notoria desde fines de 2023 (Gráfico N°3). Si bien ya registraban un descenso desde el segundo trimestre del año pasado, la disminución de los alquileres se acentuó a partir de diciembre, en parte, debido al DNU 70/2023 que desreguló el plazo mínimo de los contratos, el índice y periodicidad de ajuste de los alquileres, entre otras características de los contratos de alquiler. En el trimestre junio-agosto el precio de oferta para alquiler se ubicó entre los más bajos de los últimos seis años. Como hemos señalado en un informe anterior⁴, esta disminución del precio de los alquileres probablemente no se haya trasladado en una ganancia para todos los inquilinos, cuyos ingresos en este período se han contraído aún más que los alquileres y, por lo tanto, registraron un incremento en la participación de los mismos en su presupuesto.

Gráfico N°3. Precio de alquiler del departamento promedio en Rosario. A pesos constantes de agosto de 2024. Enero 2018 – agosto 2024.



Nota: el precio de los alquileres se expresaron a pesos de agosto de 2024 utilizando el IPC-INDEC.

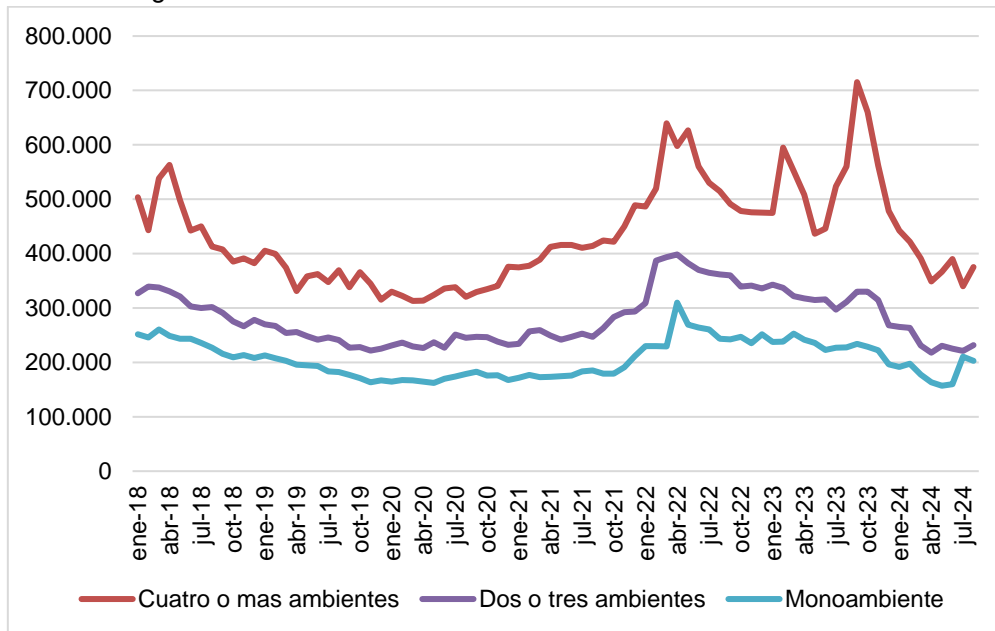
Fuente: elaboración propia en base a datos de UDESA-MELI e INDEC.

El comportamiento de los alquileres presenta diferencias según la zona de la Ciudad. En agosto, en la zona céntrica el alquiler que pedía el propietario de un departamento promedio se ubicó 25% por debajo de los valores registrados en diciembre de 2023 y está en línea con los valores mínimos en esta zona según los datos disponibles desde enero de 2018. En cambio, en zona norte los alquileres parecerían estar recuperándose ya que en agosto se ubicaron 25% por encima de diciembre pasado, aunque con oscilaciones en los meses anteriores.

Asimismo, los datos para la zona céntrica permiten observar el comportamiento de los precios de alquiler según el tamaño del departamento (Gráfico N°4). Se destaca que la mayor disminución porcentual en los primeros ocho meses del año se registró en los de mayor tamaño (-22%), seguido de los departamentos de 2 y 3 ambientes (-14%), mientras que los monoambientes mostraron un leve aumento (+3%).

⁴ Puede consultar nuestro informe en: <https://acortar.link/6iBiGk>

Gráfico N°4. Precio de alquiler en zona céntrica de Rosario según tamaño. A pesos constantes de agosto de 2024. Enero 2018 – agosto 2024.



Nota: el precio de los alquileres se expresaron a pesos de agosto de 2024 utilizando el IPC-INDEC

Fuente: elaboración propia en base a datos de UDESA - MELI

El análisis realizado muestra, por una parte, que los precios de venta de departamentos en dólares se recuperan desde principio de año, aunque todavía mantienen una brecha notoria con respecto a los mejores precios registrados en los últimos seis años. En la medida en que la operatoria de los créditos hipotecarios por parte de los bancos empiece a ser más fluida y se consolide un escenario de estabilidad macroeconómica, el cual es necesario para asumir una decisión tan importante como la adquisición de una vivienda, es probable que la demanda recobre impulso y convalide precios de oferta más elevados, generando así condiciones propicias para incentivar la oferta.

Por otra parte, los precios de alquileres presentan una reducción visible en términos reales desde comienzo de año. Aunque no contamos con datos de cantidad de departamentos ofrecidos en alquiler, es de suponer que una parte de la disminución mencionada se explique por la reincorporación a la oferta de inmuebles que ante las marchas y contramarchas en el marco regulatorio los propietarios habían decidido dejar de alquilarlos. Es claro que las excesivas intervenciones en este segmento del mercado inmobiliario (por ejemplo, la Ley de Alquileres 27551 de 2020, también conocida como “efecto Lipovetzky”) pueden generar dificultades para encontrar departamentos disponibles, precios elevados e inhibir la expansión de la oferta.