



Centro de Estudios
Metropolitanos

MONITOR
DE ACCESO A LA VIVIENDA
EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES MARZO 2024

ABRIL 2024
www.estudiosmetropolitanos.com





El CEM es un consorcio de cooperación conformado por la Universidad Metropolitana para la Educación y el Trabajo, la Universidad Nacional Arturo Jauretche y la Universidad Nacional de Hurlingham. Su objetivo es analizar el desarrollo metropolitano con una fuerte impronta interdisciplinaria. Articula con los distintos institutos, núcleos, departamentos, docentes e investigadores de las universidades que lo conforman.

Rector UNAJ: Arnaldo Medina
Rectora UMET: Gimena Vitali
Rector UNAHUR: Jaime Perczyk

Centro de Estudios Metropolitanos

Director: **Matías Barroetaveña**
Coordinador Académico: **Pablo Mesa**
Coordinador Área Urbana: **Fernando Bercovich**

Monitor de Acceso a la Vivienda en la Ciudad de Buenos Aires, marzo 2024

Autores:

Fernando Bercovich
Constanza Alvaredo



Agradecemos [A Cuanto Alquiler](#) por el aporte de datos para el presente informe



ÍNDICE

1 Resumen

2 Inflación

3 Construcción

4 Ventas

5 Alquileres

6 Airbnb



RESUMEN

Luego de un año de alta inflación y con la misma acelerándose a partir de la devaluación de finales de 2023 y la liberación de las tarifas de servicios, **el costo de acceder a una vivienda en marzo de 2024 en la ciudad de Buenos Aires aumentó por encima de la inflación**, principalmente por el aumento de expensas y servicios.

El alquiler promedio publicado de un departamento de 3 ambientes en la CABA en marzo superó el millón de pesos y un 2 ambientes alcanzó los \$650.000. Esto implicó que un/a trabajador/a formal con sueldo promedio (\$620.000) tendría que gastar todo su salario y aún así no le alcanzaría para cubrir la totalidad del alquiler, sin contar las expensas.

La oferta de alquileres aumentó un 5,5% con respecto a febrero, aunque el 40% de dicha oferta corresponde a alquileres temporarios y más del 60% se publica en dólares. Si bien los precios de publicación de alquileres disminuyeron con respecto a febrero, principalmente por la fluctuación del dólar y un aumento de las propiedades publicadas en pesos, el precio promedio de un 3 ambientes con respecto a febrero aumentó un 12,5%.

El 70% de los alquileres iniciados en 2023 fueron pactados con un plazo de actualización del precio cada tres meses, mientras que el 90% de aquellos firmados en 2021 tienen un plazo de actualización anual (68%) o semestral (23%).

El corredor norte de la ciudad combina precios altos de alquiler y venta con alta incidencia de obras nuevas y penetración de unidades en Airbnb. **Por cada 2 propiedades en alquiler permanente en Palermo se ofertan 7 en Airbnb** para alquiler turístico. Casi la totalidad de la oferta en esta plataforma corresponde a viviendas enteras de 1 y 2 ambientes, por lo que se genera una tensión clara con la oferta para alquiler permanente. Estas publicaciones crecieron pero su ocupación mermó, así como también las ganancias. Esto puede ser **un indicio de que el mercado del alquiler temporario-turístico está llegando a un punto de saturación.**



INFLACIÓN

VIVIENDA Y SERVICIOS

↑ **17,9%** IPCBA

Los precios del rubro “Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles” fueron de los principales traccionadores de la inflación de marzo, sólo superado por “Educación” e “Información y comunicación”. Esta categoría promedió un incremento de 17,9%, por encima de la inflación promedio que fue de 13,2%. Con respecto al mismo mes de 2023 los precios aumentaron 255,2%.

Este aumento se explica principalmente por ajustes en los valores de los gastos comunes de los edificios y a la actualización de las tarifas residenciales del servicio de electricidad.

ALQUILERES

↑ **6,8%**

Los alquileres incrementaron un 6,8% con respecto al mes anterior y llevan acumulado en lo que va del año un 28,9% y un 279,6% con respecto al mismo mes de 2023.

CONSTRUCCIÓN

67
PERMISOS
OTORGADOS

↓16%
Feb24

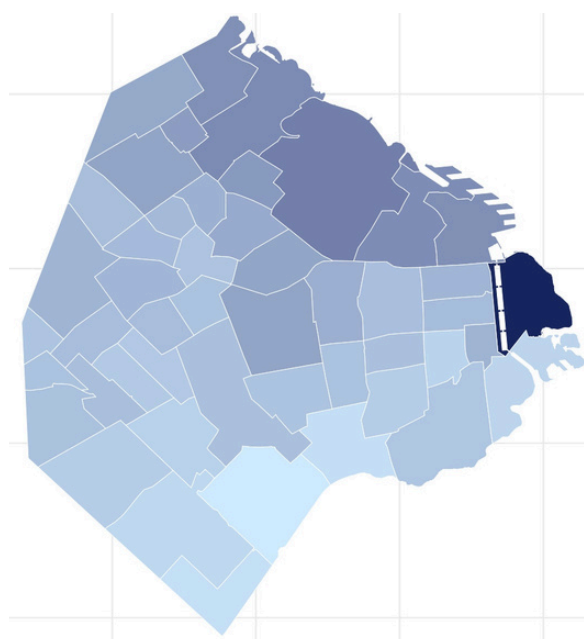
El 85% del total de los permisos de obra son para la construcción de edificios residenciales que comprenden dos o más viviendas.

Villa del Parque es el barrio con mas permisos otorgados, seguido por los barrios de Belgrano, Colegiales y Nuñez (los tres pertenecientes a la Comuna 13)

VENTAS

PRECIO PROMEDIO
POR M2 U\$D 1.694
PARA LA VENTA

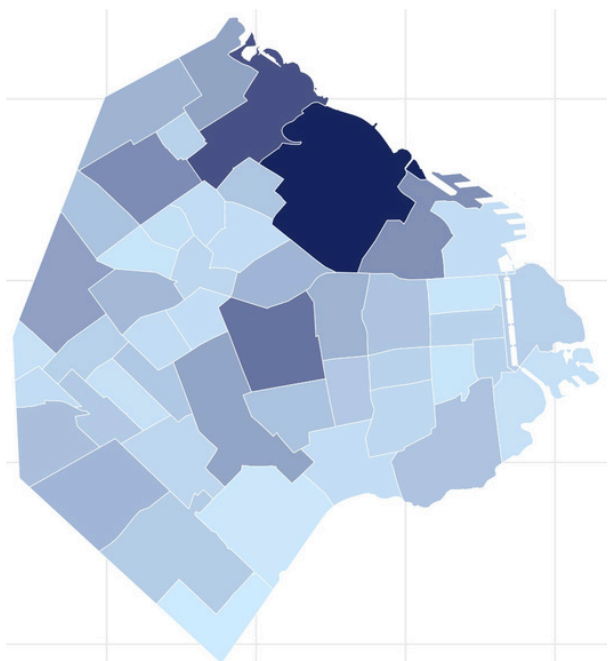
Puerto Madero es el barrio más caro de la ciudad, con un valor de U\$S 4.727, casi triplicando al precio promedio. Por otro lado, los barrios del corredor norte exhiben precios marcadamente superiores a los del suroeste de la ciudad, que tienen el valor por metro cuadrado más bajo, sin superar los mil dólares.



U\$D
M2 1000 2000 3000 4000

OFERTA POR BARRIO

82.777 ↓ **0,6%**
VIVIENDAS Feb24



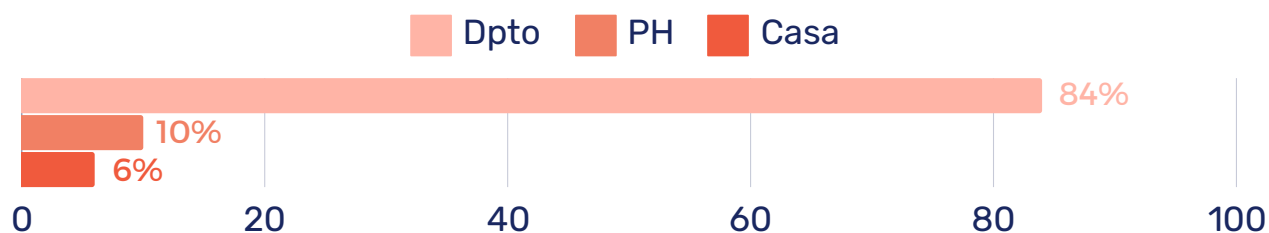
La oferta se mantuvo constante con respecto al mes pasado.

Se destacan los Barrios de Palermo y Belgrano, que concentran el 20% de la oferta, seguidos por Caballito y Villa Urquiza, con valores cercanos al 5,5% en cada uno.

En el sur se encuentran los barrios con menor oferta: Lugano y Villa Riachuelo (0,2%), seguidos por San Nicolás (0,3%)



TIPOLOGIA DE VIVIENDA

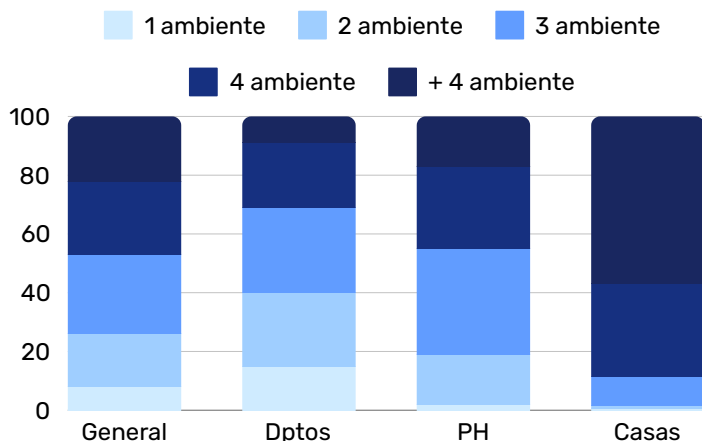


Los departamentos representan más del 80% de la oferta en venta. Puerto Madero es el único barrio con el 100% de su oferta compuesta por departamentos.

Los PH representan el 10% de la oferta, que se concentra en los barrios de Villa Urquiza, Mataderos, Devoto, Palermo y Caballito. Entre esos 5 barrios concentran el 25% de la oferta de PH.

La oferta de casas apenas supera el 6% del total de la oferta, concentrada en un 25% en los barrios de Devoto, Flores, Belgrano y Mataderos.

OFERTA SEGUN CANTIDAD DE AMBIENTES



En líneas generales predominan las propiedades de 3 ambientes, que representan casi el 30% de la oferta total. Si bien los de dos ambientes representan menos del 20%, cuando se analizan sólo los departamentos, este valor asciende al 25%, y si se suman los de 1 y 2 ambientes, juntos alcanzan el 40% de la oferta.

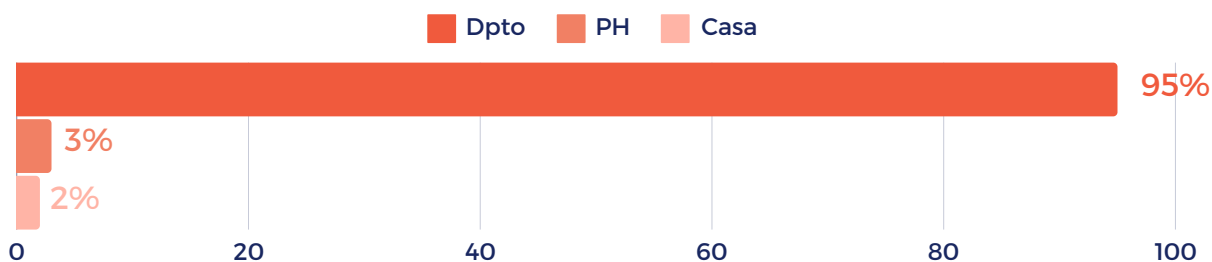
ALQUILERES

21.339 **↑5,5%**
VIVIENDAS Feb24

La oferta de propiedades en alquiler se incrementó más de un 5% con respecto al mes de febrero y se compone por propiedades tanto para alquiler permanente como para temporario.

TIPOLOGIA DE VIVIENDA

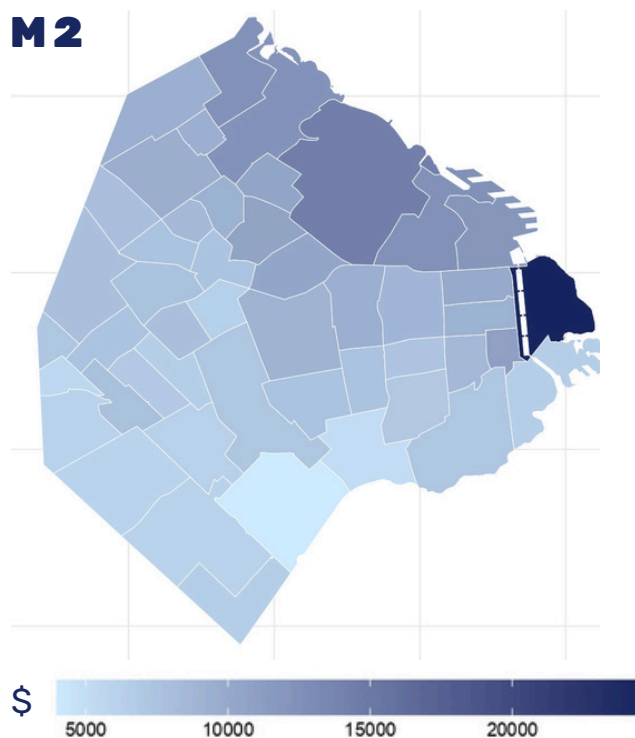
La oferta se compone en su mayoría por departamentos.



PRECIO PROMEDIO POR M2 PUBLICADO

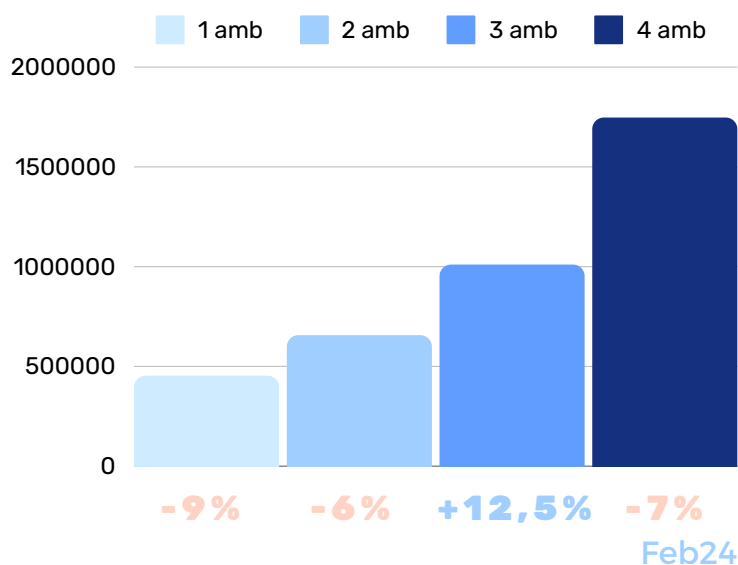
\$12.232 ↓ 8%
Feb24

En el barrio de Puerto Madero el precio promedio del M2 para alquiler se aproxima a los \$25.000/M2. En los barrios de Retiro, Recoleta, Palermo y Belgrano esta en torno a los \$13.000. Villa Soldati es el barrio con el valor promedio más bajo, aproximándose a los \$4.000/M2. Puerto Madero es el barrio con los alquileres más altos para las cuatro tipologías, seguido por Palermo y Núñez. Los barrios con precios más bajos varían entre Mataderos, Liniers, Parque Avellaneda, Constitución y La Boca.



La baja en el precio con respecto a febrero está dada principalmente por la baja del dólar MEP que afecta a la publicaciones en dólares, y por la disminución (-7pp) de estas últimas sobre el total.

VALOR PROMEDIO PUBLICADO SEGÚN CANT. AMBIENTES

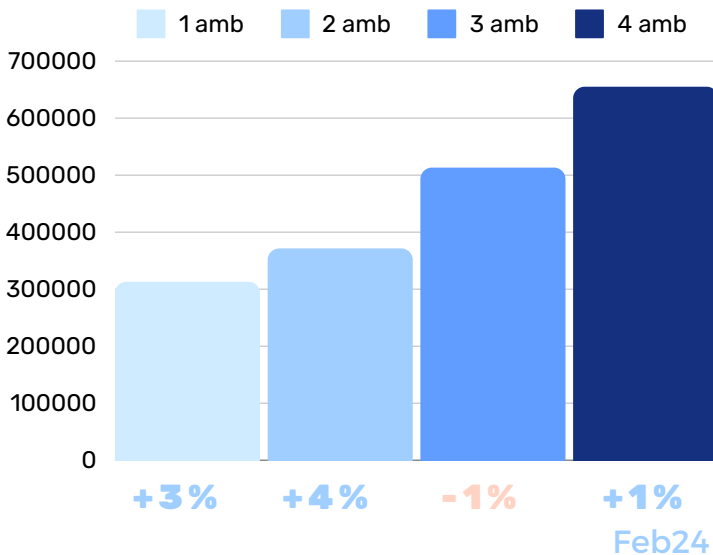


En marzo 2024 una persona necesitaba 3,2 salarios mínimos para pagar el valor promedio publicado de un dos ambientes en la ciudad de Buenos Aires, sin contar las expensas.

Si bien se observa una disminución en los precios con respecto a febrero, los departamentos de 3 ambientes sufrieron un fuerte aumento (12,5%).

El precio de los anuncios en dólares se pasó a pesos tomando el valor del dólar MEP promedio de marzo y de febrero respectivamente.

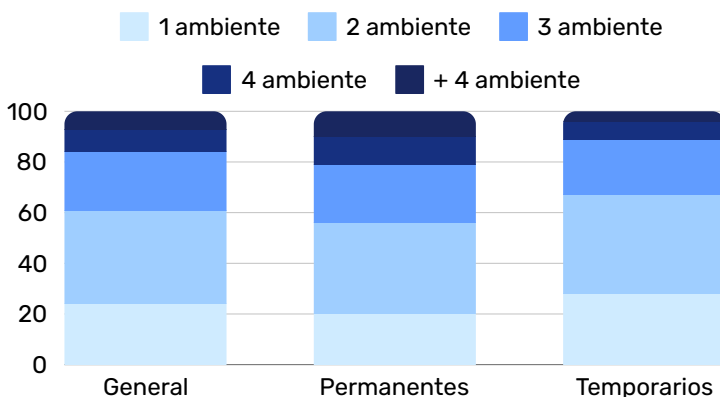
VALOR PROMEDIO PUBLICADO SEGÚN CANT. AMBIENTES (SÓLO PUBLICACIONES EN PESOS)



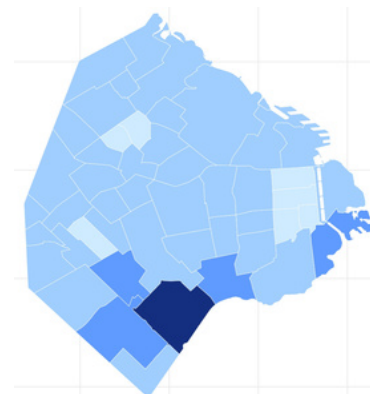
Si sólo se toman las publicaciones en pesos (el 40% del total) los valores bajan considerablemente. De todas maneras, para alquilar un dos ambientes en marzo se necesitaron casi 2 SMVM o casi el 60% de un salario medio formal. Los precios se mantuvieron estables respecto de febrero, excepto los de 1 y 2 ambientes que aumentaron alrededor de un 4%.

OFERTA SEGÚN CANTIDAD DE AMBIENTES

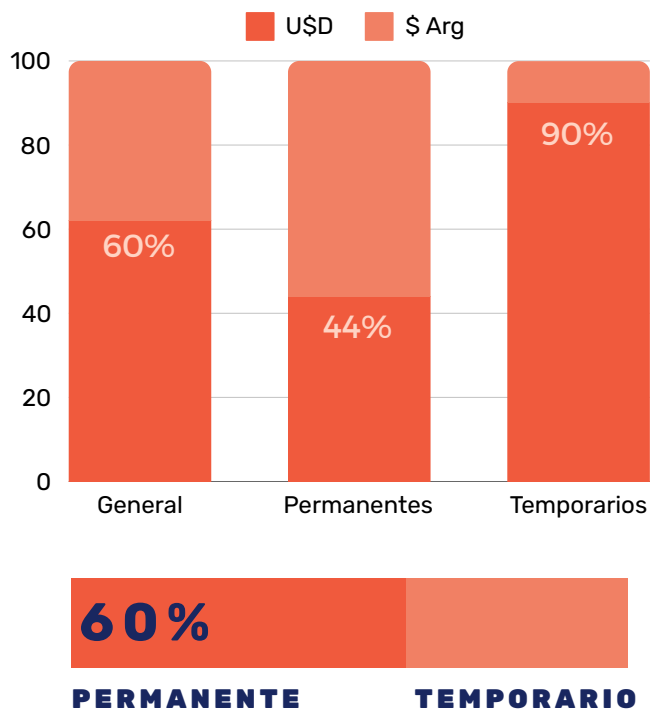
A diferencia del mercado de compra-venta, en los alquileres predominan las unidades de 2 ambientes, representando aproximadamente el 40% de la oferta, mientras que los monoambientes explican alrededor del 25% y predominan en los barrios del microcentro, Parque Chas, Villa Ortúzar y Vélez Sarsfield. Para los alquileres temporarios, las unidades de 1 y 2 ambientes concentran casi el 70% de las propiedades en oferta, mientras que para los alquileres permanentes ese porcentaje desciende a 56%.



PREDOMINANCIA POR BARRIO



MODALIDAD Y MONEDA

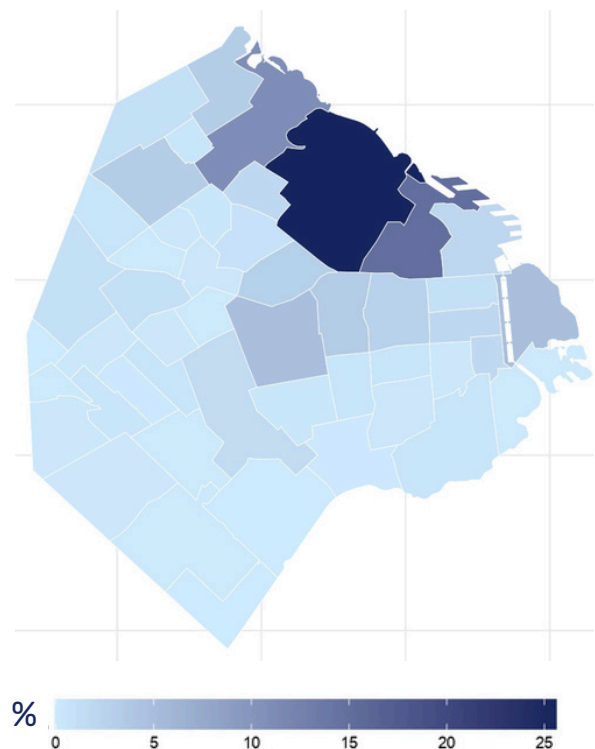


Actualmente más del 60% de los anuncios para alquiler están publicados en dólares, exhibiendo una baja de 6 puntos porcentuales respecto de febrero.

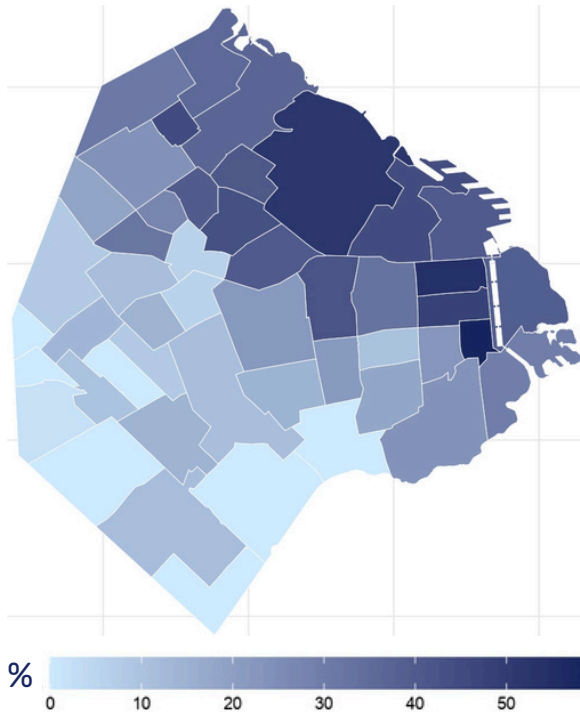
Por otro lado, el 40% de la oferta total corresponde a alquiler temporario, exhibiendo una baja de 10 puntos porcentuales respecto de febrero. El 90% de estos alquileres están dolarizados, mientras que entre los alquileres permanentes, solamente el 45%.

DISTRIBUCIÓN DE OFERTA POR BARRIO

Palermo es el barrio con mayor cantidad de oferta (25,5%) y junto con Puerto Madero, Retiro, Recoleta, Belgrano y Núñez superan el 60% de la oferta de la ciudad. Esto quiere decir que hay una correlación positiva entre precio del M2 y cantidad de oferta de alquileres.



BARRIO CON MAYOR INCIDENCIA DE ANUNCIOS TEMPORARIOS



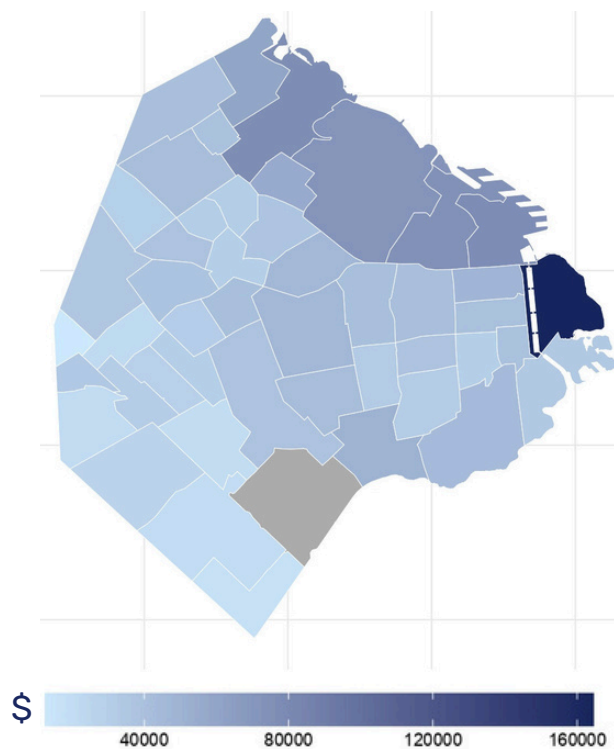
Si bien los barrios de San Telmo, San Nicolás y Palermo tiene mas del 50% de sus anuncios dentro de la categoría de Alquiler Temporario, esta modalidad también se observa en barrios más típicamente residenciales como Almagro, Villa Crespo, Chacarita Villa Ortúzar y Coghlan.

Por el contrario, los barrios de Villa Riachuelo, Villa Lugano, Soldati, Linieres, Villa Real, Villa Santa Rita, Vélez Sarsfield no presentan oferta para alquiler temporario.

EXPENSAS PROMEDIO

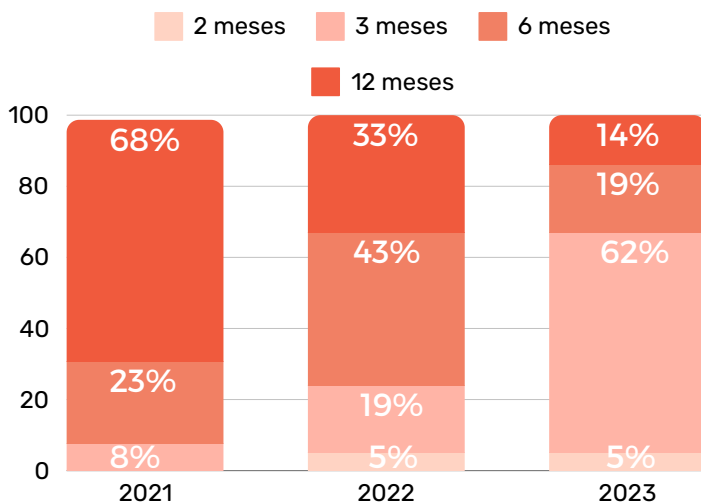
\$58.898 ↑ 7,6%
Feb24

Puerto Madero es el barrio con las expensas mas caras, con un promedio de \$164.397, seguido por los barrios del corredor norte con promedios entorno a los \$75.000. Por el contrario, el barrio con el promedio más bajo es Villa Real (\$12.750) seguido por Villa Riachuelo y Lugano, con un valor en torno a los \$17.000



Del total de departamentos y PH, solo el 49% declara pago de expensas en el anuncio

PLAZOS DE ACTUALIZACIÓN SEGÚN AÑO DE FIRMA DE CONTRATO



Según la plataforma “A cuánto alquiler”, que recopila información de contratos de alquiler vigentes, si se comparan los plazos de actualización de los alquileres según el año de firma, se observan diferencias sustanciales.

Quienes firmaron entre el año 2021 y el 2023 los contratos con actualizaciones anuales cayeron 54 puntos porcentuales y las actualizaciones trimestrales ganaron terreno, alcanzando el 62% del total. En cambio, los contratos iniciados en 2021 aún tienen en su mayoría actualizaciones anuales.

VALOR PROMEDIO DE ALQUILERES VIGENTES SEGÚN CANTIDAD DE AMBIENTES

La diferencia entre valor promedio del alquiler que declaran los inquilinos y el publicado está en torno al 300% para monoambientes y al 400% para propiedades de 2 y 3 ambientes.

Más allá de una posible brecha entre el precio de publicación y el cierre, este fenómeno puede deberse a que los dueños de los departamentos buscan aumentar su rentabilidad a partir la firma de nuevos contratos ya que perciben un atraso con respecto a la inflación.

AMBIENTES	VALOR PROMEDIO
1 AMBIENTE	\$146.798
2 AMBIENTES	\$160.706
3 AMBIENTES	\$237.311
4 AMBIENTES	\$239.478

A Cuánto Alquiler es una plataforma que se nutre de información provista por inquilinos y propietarios. Podés ingresar a www.acuantoalquilo.com.ar para consultar precios de referencia y colaborar cargando tus datos.

AIRBNB

ALQUILER TURÍSTICO

Las ofertas activas en Airbnb, alquileres temporario-turísticos, aumentaron un 6% con respecto a Febrero de 2024 y un 110% interanual.

OFERTAS ACTIVAS

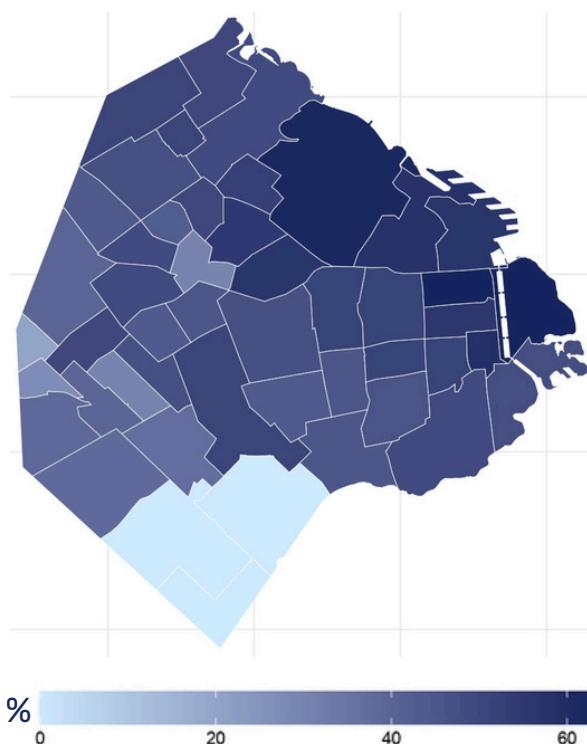
27.219 ↑ **6,8%**
Feb24

OCUPACIÓN

57% ↑ **6%**
Feb24

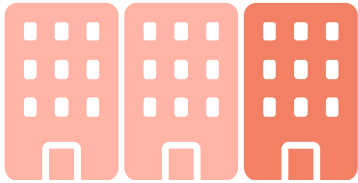
Si bien la ocupación se incrementó en un 6% con respecto a febrero, **este valor se redujo en comparación a los valores de marzo 2023 (63%) y 2022 (66%)**

Los barrios de Lugano, Soldati y Villa Riachuelo no tuvieron ocupación en el mes de marzo. Para el resto de los barrios, en líneas generales el porcentaje de ocupación osciló entre el 40% y el 60%, salvo en los barrios del oeste donde estos valores se ubicaron alrededor del 30% .



La tasa de ocupación se calcula dividiendo el número de días reservados por el número total de días disponibles en el mes para una propiedad, quedando excluidos los listados sin reservas

INCIDENCIA DE AIRBNB EN EL ALQUILER PERMANENTE



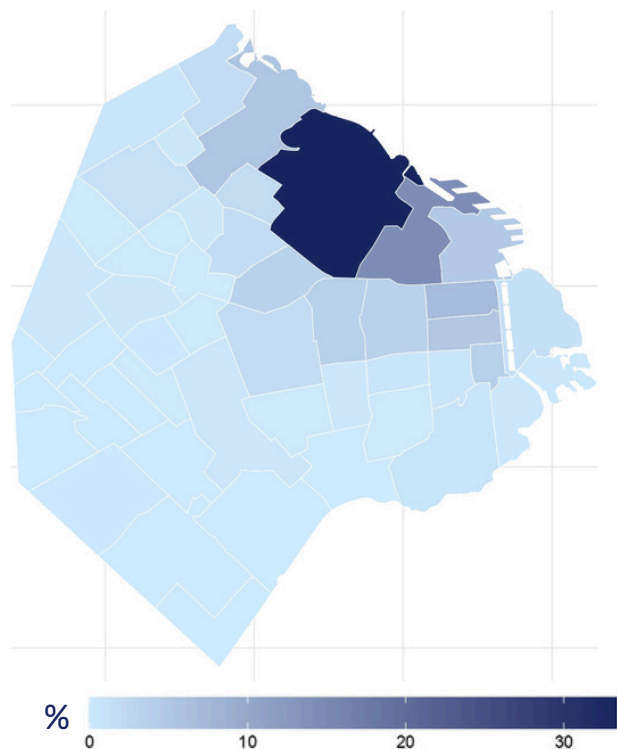
Por cada propiedad publicada para alquiler permanente hay dos ofertas activas para alquiler turístico en Airbnb.

Esta cantidad de unidades supera la oferta de alquileres tanto permanentes como temporarios publicados en Zonaprop.

DISTRIBUCIÓN DE OFERTA POR BARRIO

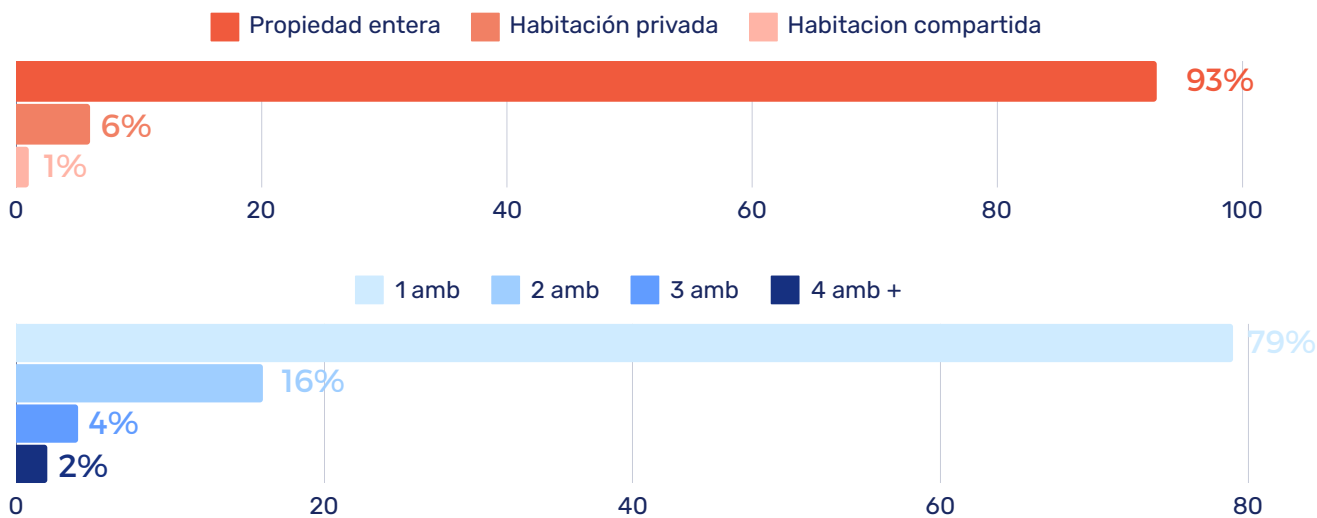
La distribución de la oferta activa de alquiler turístico en la ciudad se concentra en pocos barrios: 10 de los 48 barrios porteños aglutinan mas del 80% de la oferta.

En Palermo, donde está el 30% de la oferta de la ciudad, cada 2 publicaciones en alquiler permanente hay 7 ofertas activas en Airbnb. Le sigue Recoleta con el 16% y los barrios del centro histórico que juntos suman un 15%.



Las ofertas activas son aquellas que estuvieron disponibles para ser reservadas o las que recibieron la reserva de un día en el transcurso del mes anterior.

OFERTA SEGUN TIPOLOGÍA Y CANTIDAD DE AMBIENTES



En el mercado de alquiler turístico predominan las propiedades enteras siendo marginal el alquiler de habitaciones privadas o compartidas. Por otro lado, esas propiedades son en su mayoría de un ambiente. Si a estas se le suman las de dos ambientes, concentran casi la totalidad de la oferta.

TARIFA PROMEDIO

USD 58 ↑ 2%
Feb24

Si bien la tarifa promedio aumentó un 2% en dólares con respecto a febrero, en relación a la de marzo de 2023 ésta disminuyó un 5%.

GANANCIA PROMEDIO POR MES POR PUBLICACIÓN

USD 770 ↑ 16%
Feb24

Este valor representa una caída del 12% en dólares con respecto al año pasado y un aumento con respecto a febrero de 2024, el mes con menores ganancias en los últimos doce meses. En contraste, el mes con mayor ganancia promedio fue noviembre de 2023.

Si se compara la ganancia promedio de marzo con el precio de un alquiler mensual tradicional, la ganancia de Airbnb es casi un 50% superior, aunque a eso se le debe descontar el pago de expensas y otros servicios por parte del dueño.

FUENTES

Inflación

Construcción

Dirección General de Estadística y Censo GCBA

Oferta de venta

ZonaProp

Oferta de alquileres

ZonaProp

Valor promedio de alquileres vigentes

Plazos de actualización

A cuanto alquilero

AirBnB

Airdna



ÁREA URBANA

Centro de Estudios Metropolitanos

www.estudiosmetropolitanos.com

