



Centro de Estudios
Metropolitanos

MONITOR
DE ACCESO A LA VIVIENDA
CIUDAD DE BUENOS AIRES

DATOS DE **SEPTIEMBRE 2024**

OCTUBRE 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 Ciudad de Buenos Aires, septiembre 2024

Autores:

Fernando Bercovich
Constanza Alvaredo



A Cuanto Alquilero, plataforma colaborativa de alquileres



ÍNDICE

- 1** Resumen
- 2** Inflación
- 3** Alquileres
- 4** Airbnb
- 5** Compra-Venta



RESUMEN

- En lo que va del año, el costo de acceder a una vivienda en la ciudad de Buenos Aires **acumuló un 133,4% de aumento, con un incremento interanual del 221,1%**, ambos superiores a los índices generales de inflación.
- **Estabilización de la oferta de alquileres:** tras la derogación de la Ley de Alquileres, la oferta de propiedades en alquiler experimentó un aumento significativo del 14%, seguido por una caída cercana al 8% en julio y **en los últimos meses se estabilizó en torno a las 20.000 unidades.**
- En los últimos ocho meses, **la migración de anuncios en alquiler temporario al permanente** generó un incremento de la oferta **de 25 puntos porcentuales.**
- **Valor del m2 para alquilar:** el valor promedio del metro cuadrado para alquiler **registró una disminución del 2,3%** aunque el acumulado del último semestre muestra un incremento del 22,5%.
- **Valor del m2 para la venta:** después de meses en alza, **en agosto se cortó esa tendencia** con una leve caída del 0,8% con respecto al mes de julio.
- **Salarios y alquileres:** en septiembre **una persona necesitó 2,88 salarios mínimos para cubrir el alquiler de un departamento** de dos ambientes, sin incluir expensas.
- **Airbnb:** septiembre **fue el tercer mes con mayor porcentaje de ocupación del año después de julio y marzo.** Sin embargo, **el valor promedio de la tarifa cayó casi 5,5%** respecto de agosto después del incremento para la temporada de invierno.
- **En septiembre la brecha entre la ganancia mensual generada por un alquiler en Airbnb frente a un alquiler permanente se redujo a la mitad** con respecto a julio.



INFLACIÓN

VIVIENDA Y SERVICIOS

↑ **4,3%** IPCBA

Los precios del rubro “Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles” promediaron un incremento de 4,3%, por encima de la inflación promedio que fue de 4%. **Durante el mes de agosto, este rubro había aumentado un 4,4% respecto de julio**, cuando el IPC global se ubicó en 4,2%.

Con respecto a septiembre de 2023, los precios de este rubro aumentaron 221,1% y acumulan una suba del 133,4%, por encima de la acumulada general, de 115,1%. Este aumento se explica principalmente por ajustes en los valores del mantenimiento de la vivienda y por el incremento del gasto en servicios públicos asociados a la vivienda como agua, luz y gas.

ALQUILERES

↑ **3,6%**
IPCBA

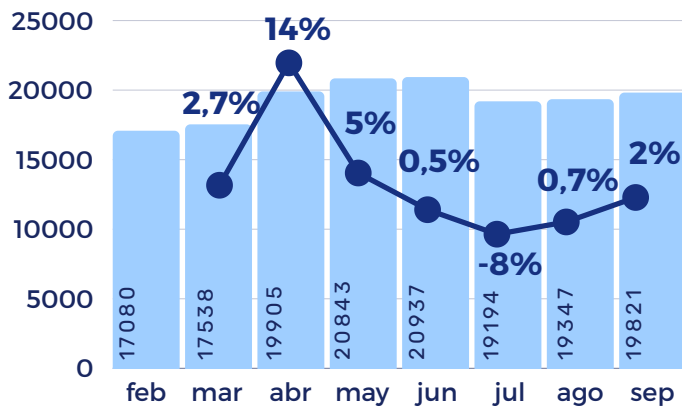
Los alquileres, según el índice de inflación oficial del GCBA, sufrieron, por segundo mes consecutivo, aumentos en torno al 3,5% y llevan acumulada en lo que va del año una suba del 57,5%. Una cifra significativamente menor a la inflación acumulada del período y un 137% con respecto al mismo mes de 2023.

ALQUILERES

19.821 ↑ **2%**
Ago24
VIVIENDAS

Variación mensual de la oferta

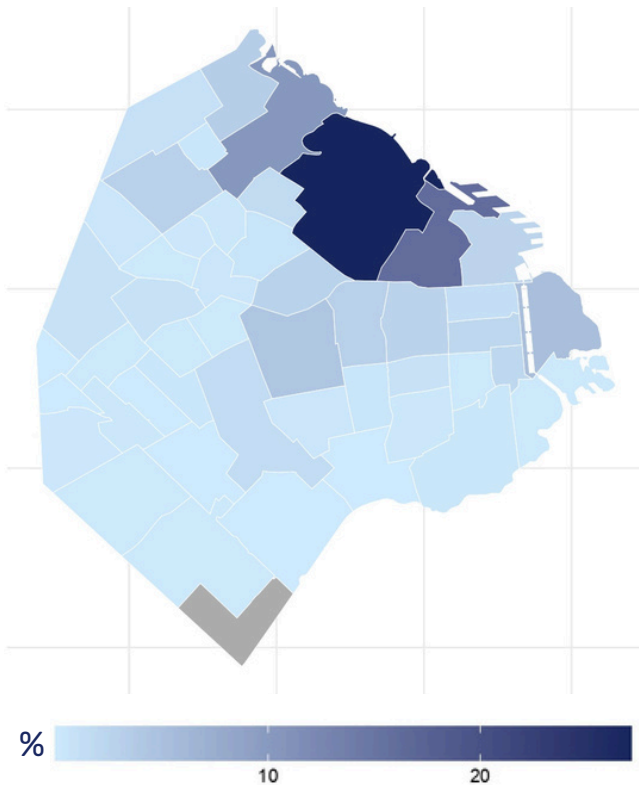
Unidades



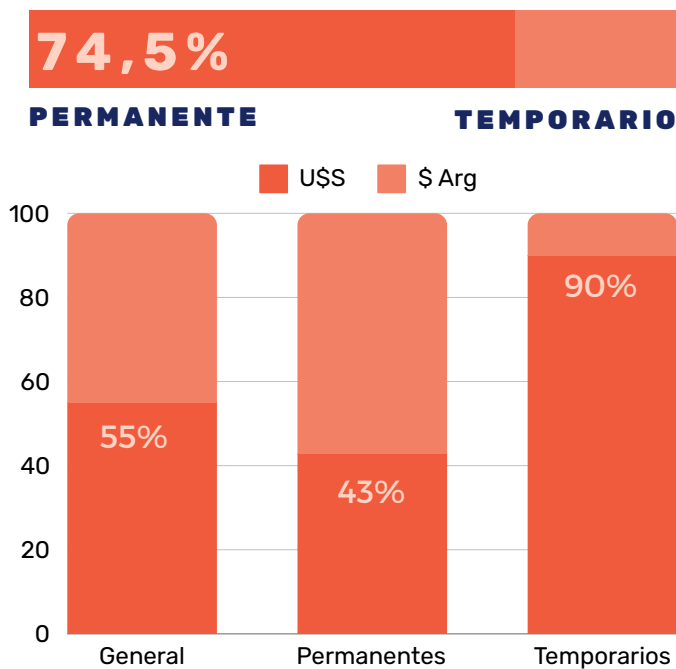
La oferta de viviendas en alquiler en septiembre aumentó un 2% con respecto a febrero. **Tras la derogación de la ley de alquileres**, que generó un incremento significativo del 14%, **la oferta se mantuvo relativamente estable**, con **aproximadamente 20.000 propiedades publicadas**.

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR BARRIO

La distribución de la oferta de viviendas en alquiler por barrio también se ha mantenido constante en los últimos meses. **Palermo concentra alrededor del 27% del total de anuncios de la ciudad, seguido por Recoleta con el 15%, Belgrano con el 10%, y Caballito y Puerto Madero con valores cercanos al 5% cada uno.** En cuanto a las variaciones al interior de cada barrio, **Puerto Madero y Recoleta fueron los que más incrementaron su oferta respecto a julio, con 202 y 127 anuncios adicionales, respectivamente.** En contraste, **Villa Crespo registró la mayor disminución, con 100 propiedades menos, seguido por Caballito, que redujo su oferta en 68 unidades.** Además, **en septiembre, Villa Riachuelo no presentó oferta de viviendas en alquiler.**



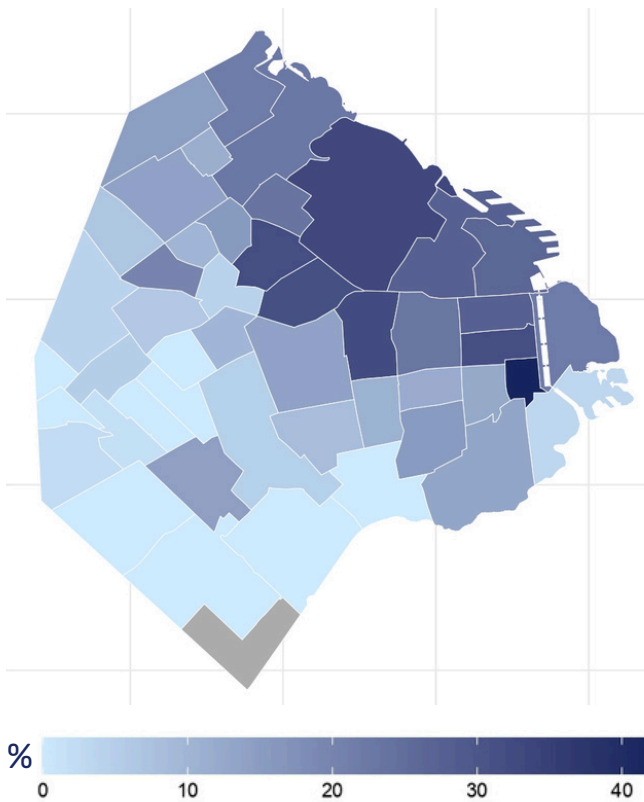
MODALIDAD Y MONEDA



En los últimos ocho meses, **la oferta de propiedades en alquiler permanente ha mostrado un aumento sostenido, con un incremento de 25 puntos porcentuales desde marzo.** Por otro lado, **la proporción de propiedades ofertadas en dólares se ha estabilizado en torno al 55% del total.**

Por otro lado, **Puerto Madero concentra más del 95% de su oferta de alquiler permanente en dólares, seguido por Retiro y Palermo, donde el porcentaje de publicaciones en dólares supera el 70% de la oferta.** Los barrios del sur y oeste, como Mataderos, Villa Real y Villa Soldati, **mantienen toda su oferta de alquiler en pesos.**

BARRIOS SEGÚN INCIDENCIA DE ANUNCIOS TEMPORARIOS



Por primera vez en el año los alquileres temporarios representan sólo un 25% de la oferta total. San Telmo se mantiene con el porcentaje más alto (42%), seguido por barrios como Palermo, Villa Crespo, Almagro y Chacarita, con valores superiores al 30%. Los barrios que registraron una mayor caída fueron San Nicolás, Coghlan, Parque Chas y La Boca con disminuciones entre 20 y 15 puntos porcentuales.

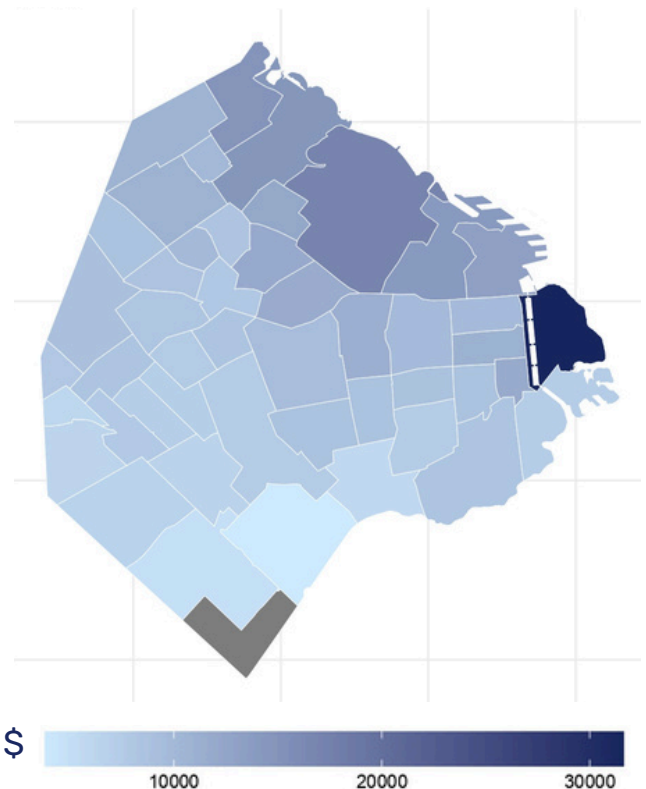
Cabe destacar que con la derogación de la Ley de Alquileres no existe más la duración mínima de contratos de alquiler de tres años por lo que alquileres que antes eran temporarios ahora pueden ser catalogados como permanentes.

PRECIO PROMEDIO POR M2 PUBLICADO

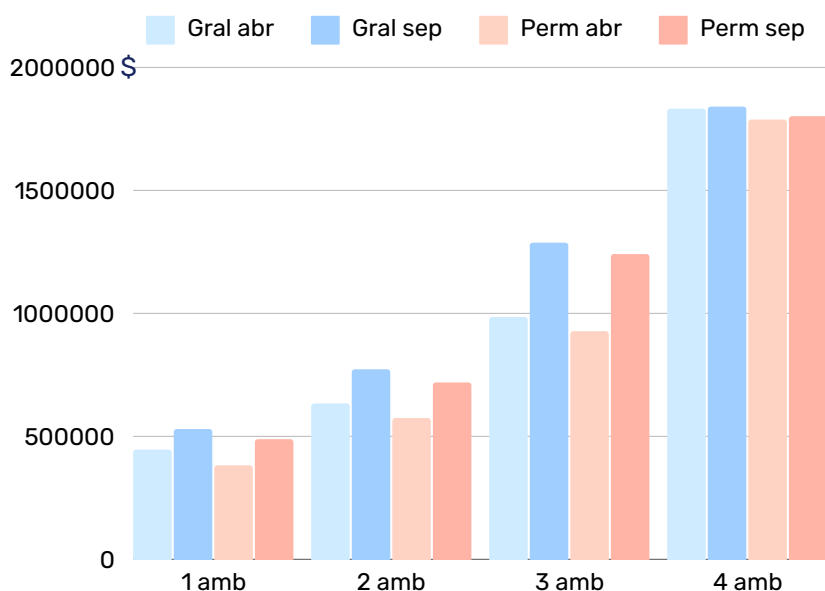
\$ 14.746 ↓2,3%
Ago24

En septiembre el valor promedio del metro cuadrado para alquiler, estrechamente ligado al valor del dólar, registró una disminución del 2,3%. Esta caída está relacionada con la baja en la cotización del dólar, ya que más de la mitad de los anuncios están dolarizados y se calculan promedios tomando su valor mensual promedio.

Sin embargo, es importante destacar que, a pesar de esta baja puntual, el acumulado para el último semestre, de abril a febrero, muestra un incremento significativo del 22,5%



VALOR PROM. PUBLICADO SEGÚN CANT. AMBIENTES

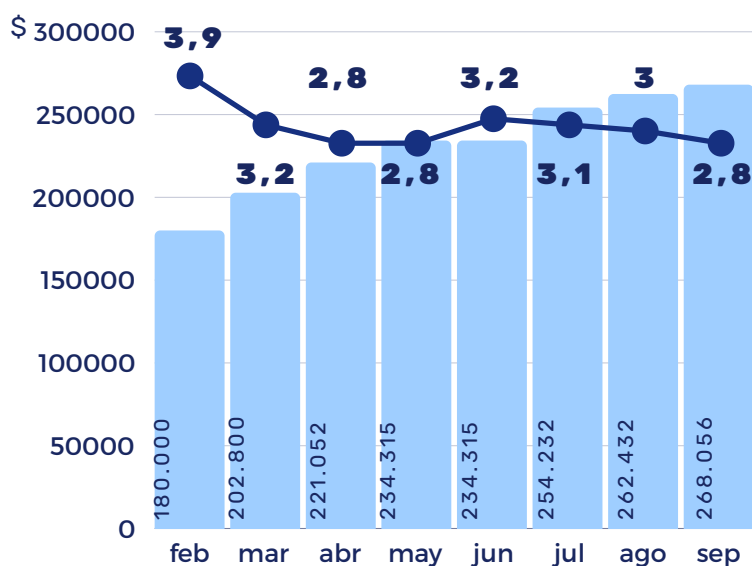


En el último semestre (abril-septiembre), **las propiedades de tres ambientes registraron un aumento del 30%**, con un alza concentrada en los últimos dos meses. Para el mercado de **alquiler permanente**, este tipo de propiedades tuvieron un incremento aún mayor, cercano al **35%**, destacándose frente al resto. Las **propiedades de 1 y 2 ambientes** mostraron su mayor incremento en mayo y junio, con un **aumento semestral de alrededor del 20%**, mientras que en el mercado de alquiler

permanente, estos tipos de unidades registraron aumentos más significativos, del 28% y 25%, respectivamente. En contraste, **el valor de las propiedades de 4 ambientes se mantuvo estable** en torno a los \$1,8M durante el semestre.

En **septiembre**, las publicaciones para alquiler permanente permanecieron estables respecto a agosto, salvo **las propiedades de 3 ambientes, que aumentaron un 3%**.

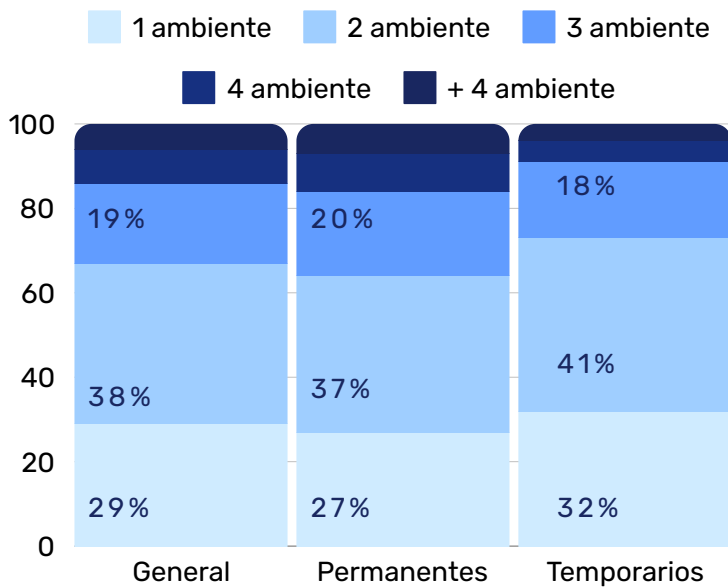
SALARIO MÍNIMO VITAL Y MÓVIL



En septiembre, una persona necesitó **2,88 salarios mínimos para cubrir el alquiler de un departamento de dos ambientes, sin incluir expensas**. Este valor es similar al registrado en abril y mayo de este año, mostrando una barrera que no se logra superar. **Durante el resto del año, el costo de un dos ambientes se ha mantenido cercano a los 3 salarios mínimos**, salvo en febrero, cuando se llegaron a necesitar casi 4 salarios.

El precio de los anuncios en dólares se pasó a pesos tomando el valor del dólar MEP promedio correspondiente a cada mes

OFERTA SEGÚN CANTIDAD DE AMBIENTES



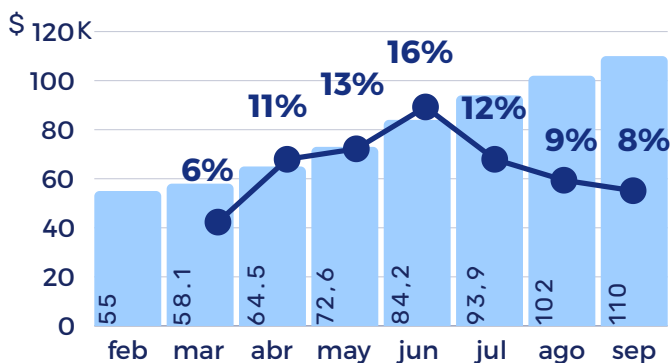
Se observa una oferta estable en la distribución de propiedades según la cantidad de ambientes en la ciudad. A diferencia del mercado de compra-venta, **en los alquileres predominan las unidades de 2 ambientes, que representan casi el 40% de la oferta. Junto con los monoambientes, suman más del 70% de la oferta en la mitad de los barrios de la ciudad.** Sin embargo, en los barrios de Villa Lugano y Villa Soldati, las propiedades de 3 ambientes representan más del 50% de la oferta

EXPENSAS PROMEDIO

\$110.381 ↑ 8%
Ago24

100%
ACUMULADO FEB-SEP

Variación mensual



A diferencia del valor promedio del metro cuadrado, **el costo de las expensas ha experimentado un aumento constante, superando el 100% desde febrero de este año.**

En el último mes, las expensas declaradas en los anuncios de alquiler **aumentaron un 8%**, un incremento sostenido que está muy por encima de las fluctuaciones en los valores de los alquileres y de la inflación.



AIRBNB

ALQUILER TURÍSTICO

OFERTAS ACTIVAS

23.337 ↓ **2,4%**
Ago24

Las ofertas activas de alquiler turístico-temporario en Airbnb cayeron un 2,4% en comparación con agosto de 2024 y más de un 5% respecto a julio, mes en el que se había interrumpido la tendencia a la baja.

En relación al mismo mes del año pasado, la oferta activa aumentó un 31,7%; sin embargo, comparado con marzo de este año, el mes con mayor oferta activa, la caída fue de más del 7%.

INCIDENCIA DE AIRBNB EN EL ALQUILER PERMANENTE

Las unidades ofertadas en Airbnb superan la oferta de alquileres, tanto permanentes como temporarios, publicados en Zonaprop.

Por cada dos propiedades publicadas para alquiler permanente hay tres ofertas activas para alquiler turístico en Airbnb.

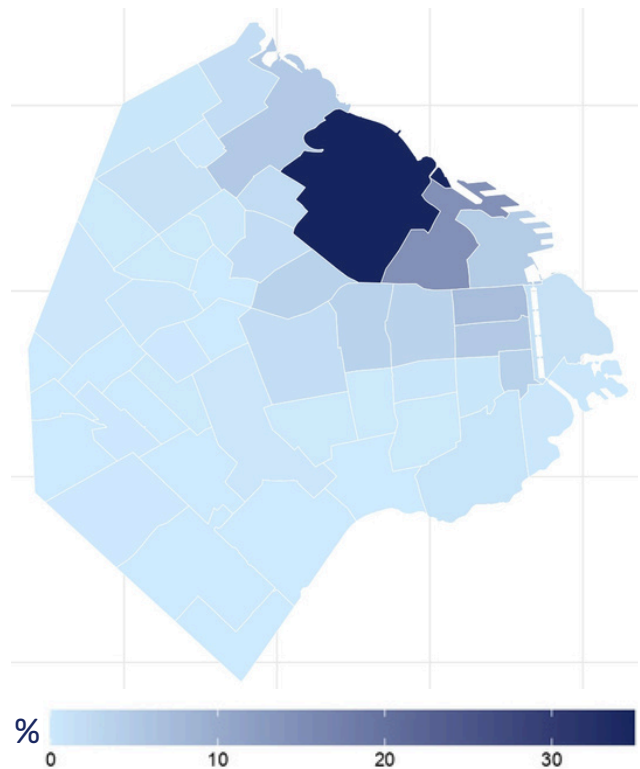


Las ofertas activas son aquellas que estuvieron disponibles para ser reservadas o las que recibieron la reserva de un día en el transcurso del mes anterior.

DISTRIBUCIÓN DE OFERTA POR BARRIO

La oferta activa de alquiler turístico en la ciudad está concentrada en unos pocos barrios. A raíz de la caída en la oferta activa, **Palermo** ha incrementado su participación, alcanzando más del 35% de la oferta total. En lo que va del año, **su concentración ha aumentado en más de 2 puntos porcentuales** y actualmente cuenta con **7 ofertas activas en Airbnb** cada 3 publicaciones de alquiler permanente.

En contraste, los barrios de Villa Riachuelo, Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Real no cuentan con ninguna oferta de alquiler turístico.

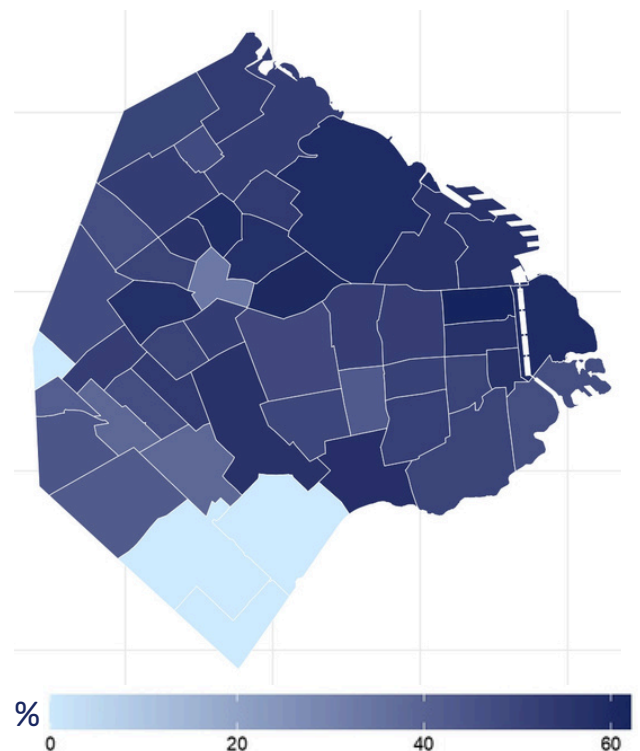


OCUPACIÓN

57,4% ↑ **6,8pp**
Ago24

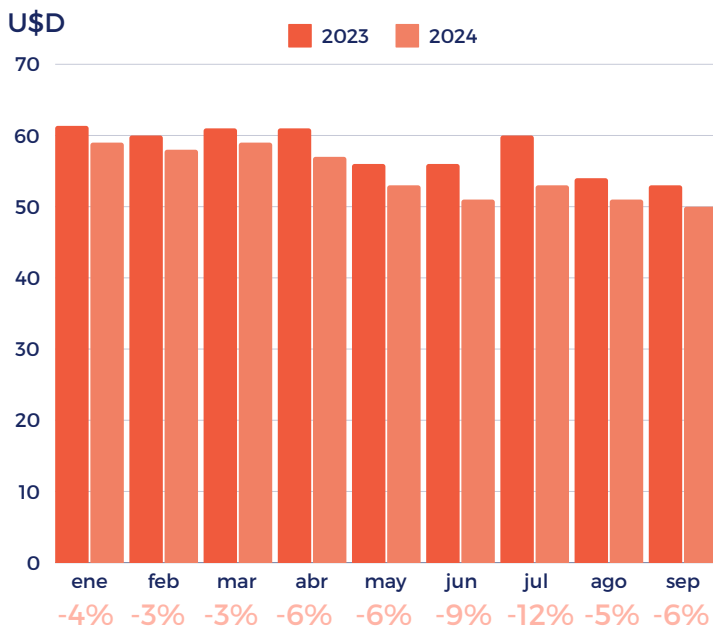
En septiembre, la **ocupación aumentó respecto a agosto, siendo el tercer mes con mayor porcentaje, después de julio y marzo**. Comparado con el mismo mes del año pasado, el porcentaje se mantuvo prácticamente sin cambios, con diferencias menores a 0,5 puntos porcentuales.

La mayoría de los barrios de la ciudad mostraron ocupaciones entre el **50% y el 63%**, destacándose San Nicolás, Villa Crespo, Palermo y Puerto Madero con los mayores niveles



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

TARIFA PROMEDIO



U\$D 50 ↓ **2,4%**
Ago24

La tarifa promedio diaria volvió a caer en septiembre, con una disminución del 2,4% en dólares respecto a agosto y más del 10% en comparación con enero, que fue el mes con la tarifa promedio más alta del año.

En relación a septiembre de 2023, esta caída fue de casi el 6%

INGRESO PROMEDIO POR MES POR PUBLICACIÓN

U\$D 673 ↓ **1,3%**
Ago24

Los ingresos mensuales promedio por publicación en septiembre cayeron un 1,3% en dólares con respecto al mes anterior y un 7,3% con respecto al mismo mes del año pasado.

Al comparar el ingreso promedio generado por un Airbnb con el de una vivienda en alquiler

mensual tradicional, el ingreso por Airbnb sigue siendo superior. Sin embargo, esta diferencia ha disminuido desde julio: un monoambiente en Airbnb generó un ingreso un 25% superior al de un alquiler tradicional en comparación con el 50% registrado en julio, mientras que para un departamento de 2 ambientes esa brecha fue del 43%, frente al 92% observado en julio. En ambos casos, se deben descontar las expensas y otros servicios a cargo del propietario.

1 AMBIENTE

2 AMBIENTES

U\$D 538

U\$D 898

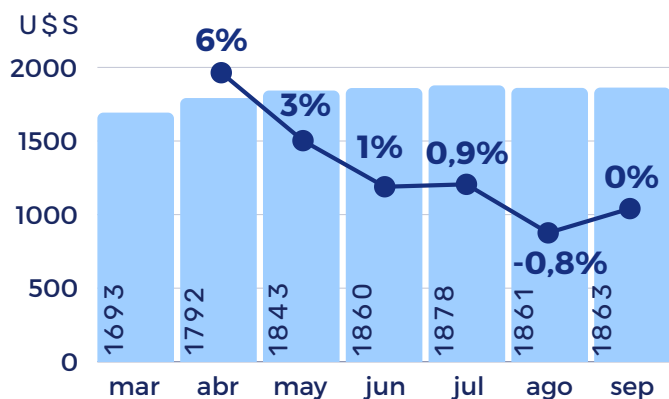
Las propiedades enteras representan más del 90% de la oferta en Airbnb y se profundiza en el caso de los monoambiente y los dos ambientes ya que estos comprenden al 95% de las propiedades enteras ofertadas en Airbnb.

COMPRA - VENTA

PRECIO PROMEDIO POR M2

U\$S 1.863 ↑ 0,1%
Ago24

Variación mensual del precio del M2

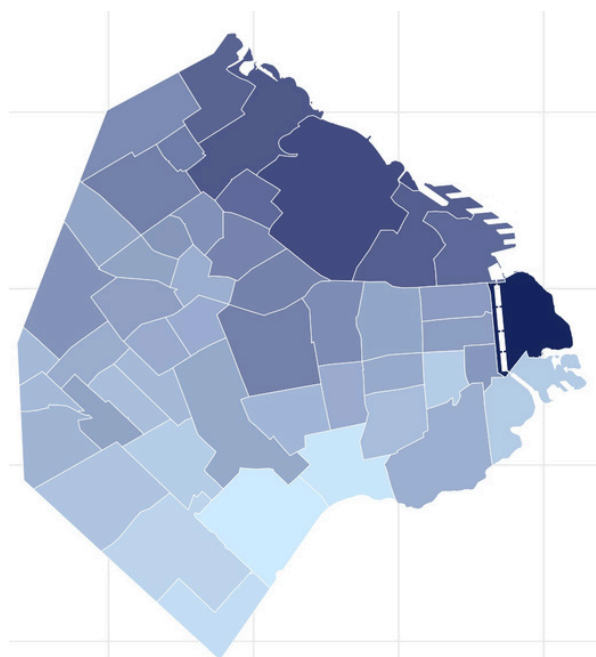


El valor del metro cuadrado para la venta en dólares luego de presentar una seguidilla de meses en aumento, en el mes de agosto sufrió una leve baja (menos del 1%) y en septiembre se mantuvo estable en torno a los U\$S1860 el metro cuadrado, valor similar al de junio.

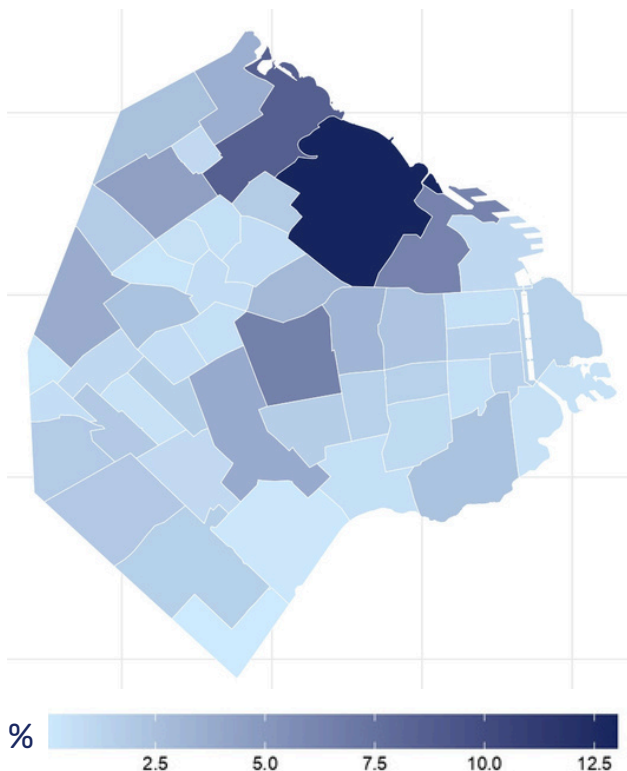
PRECIO PROMEDIO POR M2 POR BARRIO

Los barrios del corredor norte presentan una diferencia de más del 300% en comparación con los del sur.

En el último bimestre, se registraron variaciones en el valor del metro cuadrado, con caídas que alcanzaron hasta el 10% y aumentos de aproximadamente un 5%. Los barrios con los mayores incrementos fueron Villa Luro, Constitución y San Telmo, mientras que Nueva Pompeya y Villa Soldati experimentaron caídas cercanas al 10%.



OFERTA POR BARRIO

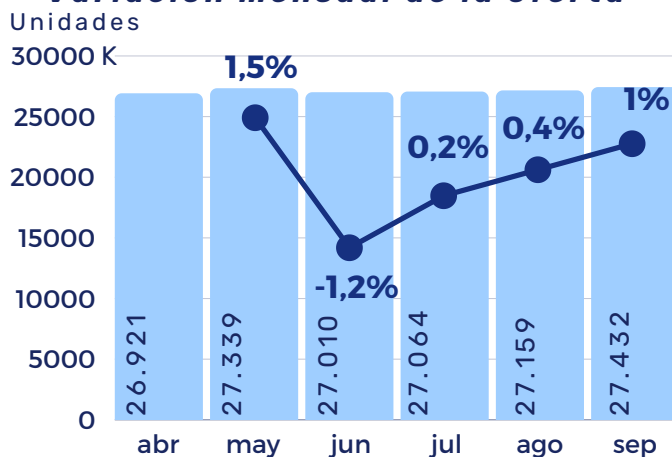


27.432 ↑
VIVIENDAS

1%
Ago

En el último bimestre las de propiedades ofertadas para la venta se incrementó en un 1,4%

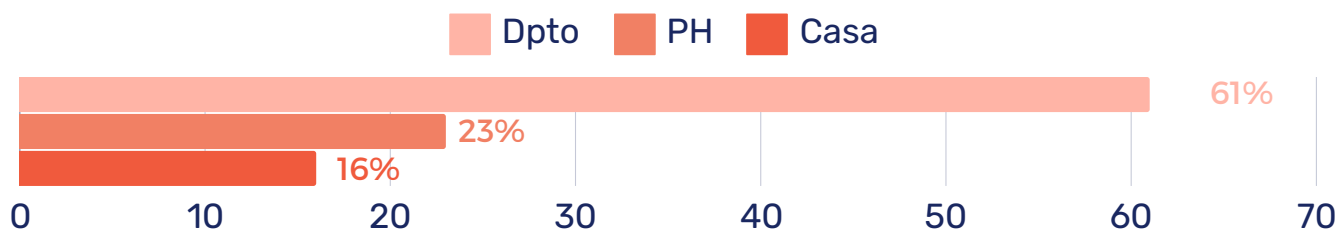
Variación mensual de la oferta



Palermo, Belgrano, Recoleta y Caballito, se destacan como los barrios que concentran gran parte de la oferta, acaparando aproximadamente el 35%. En contraste, los barrios del sur como Villa Soldati y Villa Riachuelo concentran menos del 0,2% cada uno.

En el último bimestre, los barrios que experimentaron los mayores cambios en la cantidad de unidades ofertadas para la venta fueron los barrios del sur como Constitución, con un incremento del 16% seguido por Villa Real, Soldati y La Boca con incrementos cercanos al 12%. Por otro lado, Parque Patricios tuvo una baja en su oferta cercana al 15%, seguido por Puerto Madero que tuvo una caída de casi el 10%.

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

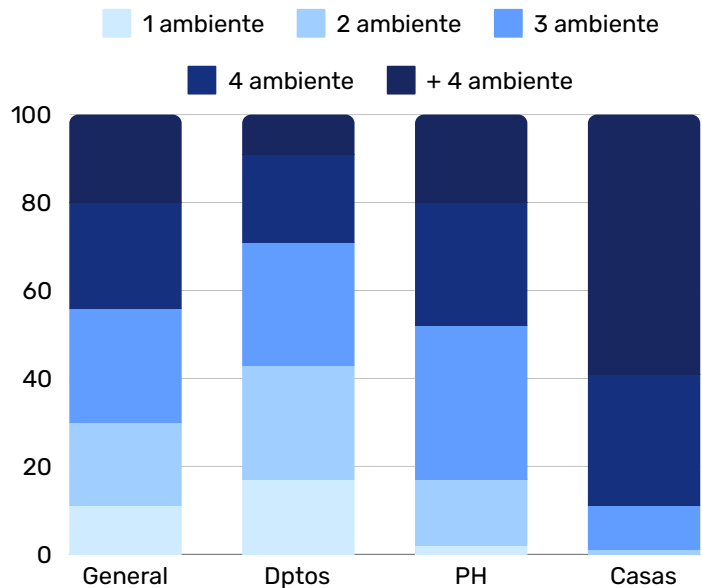


En la ciudad de Buenos Aires los departamentos representan más del 60% de la oferta. Sin embargo, en el último bimestre, la oferta de casas aumentó dos puntos porcentuales, predominando en el sur de la ciudad, en los barrios como Villa Riachuelo, Villa Soldati, Nueva Pompeya y Villa Lugano.

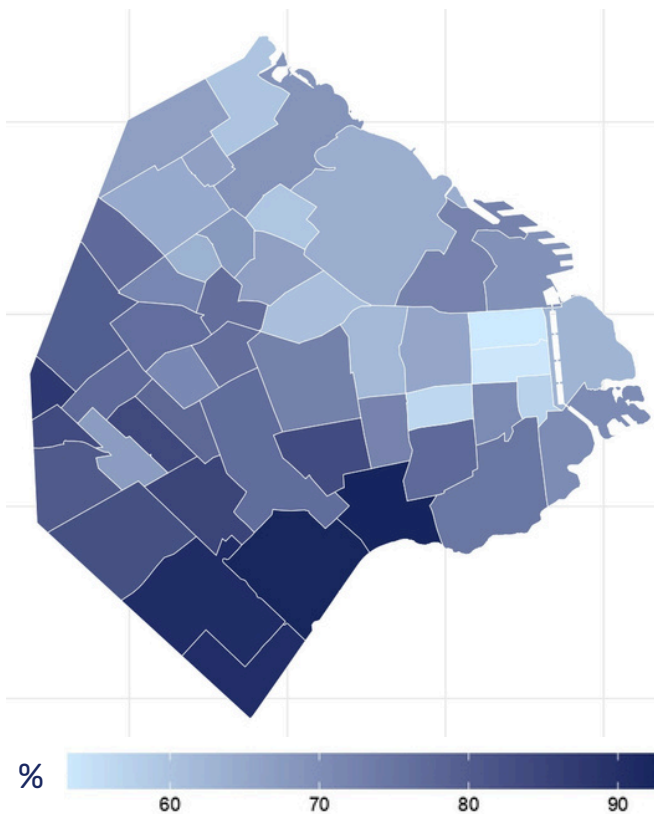
OFERTA SEGÚN CANTIDAD DE AMBIENTES

Las propiedades de 1 y 2 ambientes juntas aglutinan un tercio de la oferta de venta (31%). En general, **predominan las propiedades de 3 y 4 ambientes, que representan el 26% y el 24% de la oferta total**, respectivamente.

La tipología de vivienda con una distribución más equitativa de la oferta son los departamentos, mientras que en los PH predominan las propiedades de 3 ambientes, y en las casas, las propiedades de más de 4 ambientes.



DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA DE PROPIEDADES DE 3 AMBIENTES O MÁS POR BARRIO



Las oferta de propiedades de 3 o más ambientes predominan en la ciudad de Buenos Aires, **representando más del 50% de la oferta en cada barrio** y superando al 85% en los barrios del sur.

Por otro lado, el centro de la ciudad se caracteriza por tener mayor oferta de 1 y 2 ambientes. En Monserrat, San Nicolás, San Cristóbal y San Telmo predominan los monoambientes, mientras que los 2 ambientes se concentran en Puerto Madero y Nuñez.

FUENTES

Inflación

Dirección General de Estadística y Censo GCBA

Oferta de venta

ZonaProp

Oferta de alquileres

ZonaProp

Duración de contratos 2024

Valor promedio de alquileres vigentes

A cuánto alquiler

AirBnB

Airdna



ÁREA URBANA

Centro de Estudios Metropolitanos

www.estudiosmetropolitanos.com

