



Centro de Estudios
Metropolitanos

MONITOR
DE ACCESO A LA VIVIENDA
CIUDAD DE BUENOS AIRES

DATOS DE **NOVIEMBRE 2024**

DICIEMBRE 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, noviembre 2024

Autores:

Fernando Bercovich
Constanza Alvaredo



A Cuanto Alquiler, plataforma colaborativa de alquileres



ÍNDICE

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

RESUMEN

El mercado inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires evidencia marcadas diferencias en los precios y la oferta en los distintos barrios de la ciudad, que impactan en el acceso a la vivienda. La diferencia más notable se observa entre el norte y el sur: mientras el corredor norte concentra los valores de alquiler más elevados y la mayor cantidad de oferta disponible, el sur, caracterizado por menores niveles de infraestructura y acceso a servicios urbanos, presenta precios más bajos pero una oferta significativamente más limitada. Estas disparidades acentúan la fragmentación territorial y la desigualdad en las posibilidades de acceso a la vivienda entre ambas zonas.

El impacto de la inflación también se hace evidente en el rubro *Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles*, que superó en 1 punto porcentual los valores del IPC de la Ciudad de Buenos Aires durante el último bimestre. Este aumento se explica principalmente por ajustes en los valores de mantenimiento de la vivienda y por el incremento de los gastos en servicios públicos asociados a la vivienda, como agua, luz y gas. No obstante, **se observa una baja del 6% en el valor promedio del m² para alquiler de las propiedades ofertadas con respecto a septiembre.** Sin embargo, la situación sigue siendo crítica para quienes alquilan: **en noviembre, se necesitaron 2,6 salarios mínimos para cubrir el alquiler de un departamento de dos ambientes**, sin contar expensas que, según los valores declarados en los anuncios, **acumulan un incremento de más del 8% en el último bimestre, duplicando el valor de la inflación general.**

Por otro lado, se observa un crecimiento sostenido de la cantidad de publicaciones para alquiler permanente durante los últimos meses, en detrimento de los temporarios. Sin embargo, **en noviembre, por primera vez, se registraron anuncios que no especifican si corresponden a alquileres permanentes o temporarios, lo que podría estar vinculado a la derogación de la ley de alquileres.**

A su vez, **se registró una caída sostenida en los anuncios en dólares durante los últimos meses.** Esto podría estar relacionado con el sostenimiento del valor del dólar durante los últimos meses, lo que hace menos atractivo para los propietarios ofertar una vivienda en dólares. De hecho, se ha detectado una inflación en dólares en el valor promedio de las

propiedades que permanecen ofertadas en esa moneda, lo que evidencia cómo la parte propietaria ajusta sus estrategias para maximizar su rentabilidad. Estos cambios en la moneda y los ajustes de precios, realizados según la conveniencia de quienes ofertan, aumentan la presión económica sobre las y los inquilinos, quienes deben afrontar estas modificaciones en un contexto de incertidumbre económica y ajuste salarial.

La presencia de plataformas como Airbnb, que también concentran su oferta en los barrios del corredor norte y San Nicolás, generan un escenario donde la disponibilidad para alquiler turístico supera, en muchos casos, la del alquiler permanente. Esto refleja la fuerte presión que ejerce el mercado inmobiliario en estas zonas de la ciudad, caracterizadas por una mayor oferta disponible, pero económicamente poco accesible. Esta dinámica está profundamente ligada a la rentabilidad del mercado: durante períodos de alta temporada turística, se incrementa notablemente la oferta de Airbnb, afectando directamente la disponibilidad de alquileres permanentes. A su vez, estas zonas presentan menor estabilidad tanto en la oferta como en los precios, con anuncios dolarizados que fluctúan según las condiciones del mercado. Este escenario dificulta la estabilidad de quienes alquilan y exacerba la desigualdad territorial dentro de la ciudad de Buenos Aires.

En medio de este contexto **Airbnb presentó en noviembre los valores de ocupación más altos en lo que va del año (74,6%) y una recuperación del valor de la tarifa promedio (54 U\$S la noche).** Esto generó una distancia aún mayor entre las ganancias mensuales que genera un alquiler turístico y las que se obtienen de un alquiler permanente, profundizando la disparidad entre ambos tipos de alquiler.

Por último, **el mercado de compra-venta se mantuvo relativamente estable, con una oferta en torno a las 27.000 unidades.** La oferta no está tan concentrada en los barrios del norte en comparación con la oferta del alquiler, y se suman barrios como Caballito y Villa Ortúzar. Sin embargo, **los barrios del sur de la ciudad siguen presentando niveles bajos de oferta.**

En cuanto al valor del m², se observan incrementos leves pero sostenidos en dólares, con **una marcada brecha entre el norte y el sur de la ciudad.** Puerto Madero, el barrio más caro, supera en un 424% a Villa Soldati, el más barato. Si se comparan los segundos extremos, Palermo (segundo más caro) y Nueva Pompeya (segundo más barato), la diferencia es del 293%.

La disparidad en el valor de la tierra entre el norte y el sur de la ciudad refleja una intervención desigual del Estado en áreas clave para la infraestructura urbana, como el transporte y el espacio público



INFLACIÓN

VIVIENDA Y SERVICIOS

↑ **4,2%** IPCBA

- Los precios del rubro “Vivienda, agua, electricidad, gas y otros combustibles” promediaron un incremento de **4,2%**, un punto por encima de la inflación promedio que fue de 3,2% en **noviembre**. En **octubre** hubo una dinámica similar: 4,3% para el rubro mencionado y 3,2% para el IPC global.
- Este rubro acumula una suba del **154%**, superando la acumulada general del 129%. En comparación con noviembre de 2023, el aumento interanual fue de **183%** por encima del 177,4% del IPC global.

ALQUILERES

↑ **3,6%**
IPCBA

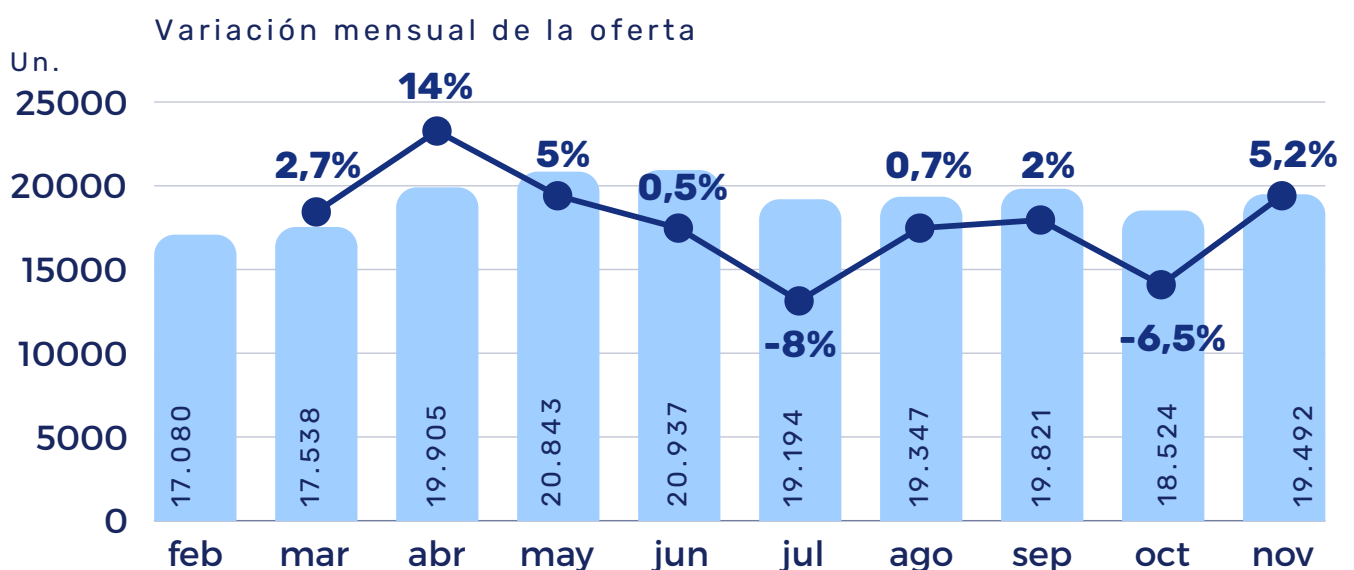
- Los alquileres, según el índice de inflación oficial del GCBA, también aumentaron por encima de la IPC global.
- Sin embargo, llevan acumulada en lo que va del año una suba de casi el **60%**, una cifra significativamente menor a la inflación acumulada del período y un 92,3% con respecto a noviembre de 2023.

ALQUILERES

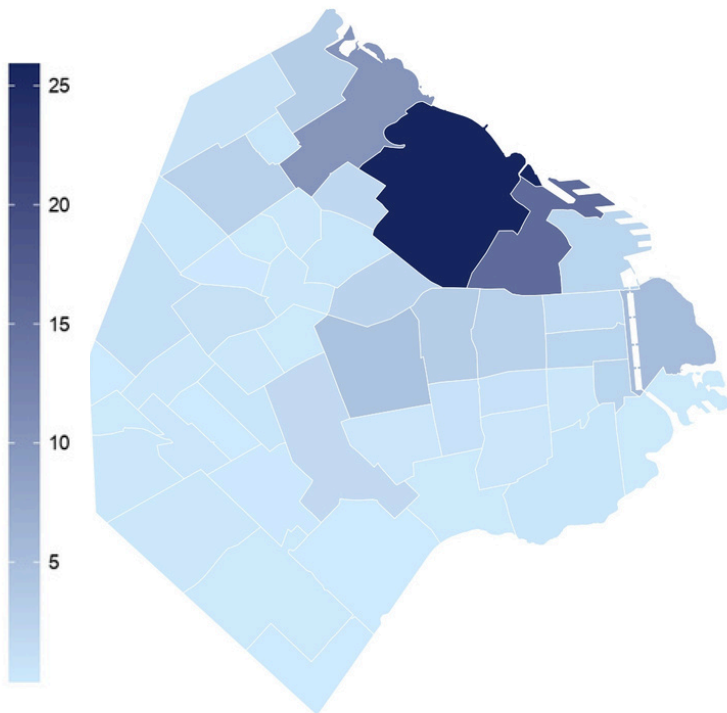
VIVIENDAS OFERTADAS

19.492 ↑5,2%
oct24

En noviembre, la oferta de viviendas en alquiler en la Ciudad de Buenos Aires aumentó un **5,2%**, recuperándose de la caída del **6,5%** registrada en octubre. A pesar de estas fluctuaciones, **los niveles de oferta se mantienen similares a los de agosto y septiembre.**

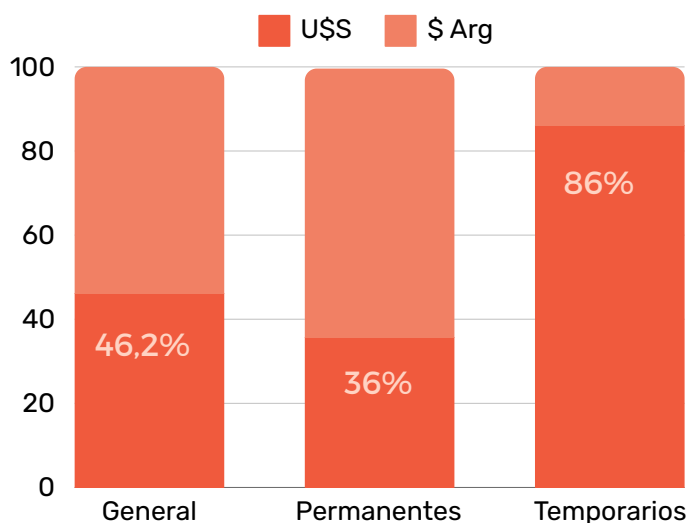


DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR BARRIO



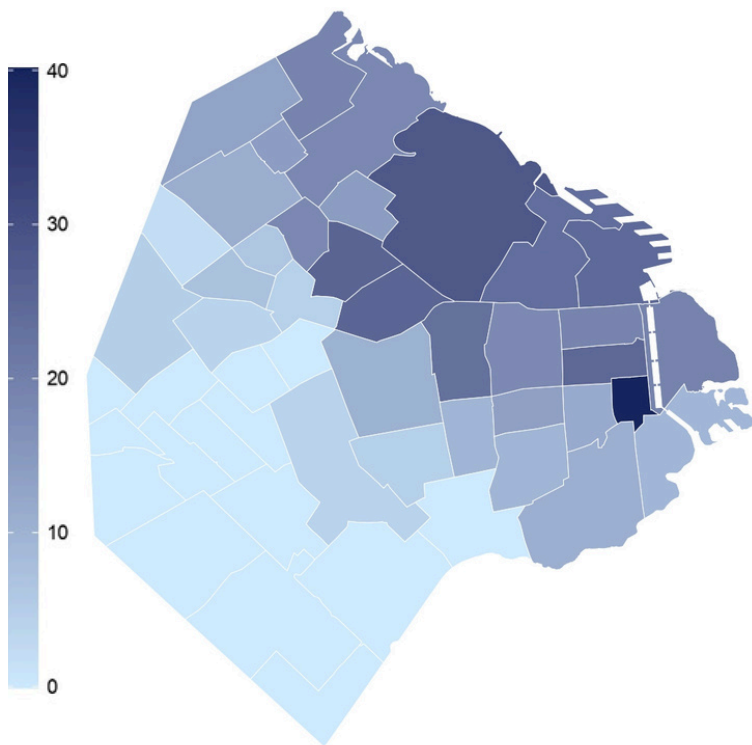
- **Palermo, Recoleta y Belgrano aglutinan más del 50%** del total de la oferta. En Agronomía, Villa General Mitre y Versalles casi no existe oferta.
- **El incremento más significativo** en el último bimestre fue en Devoto (40%).
- **La caída más significativa** en el último bimestre fue en los barrios de Agronomía: (-30%) y Paternal (-35%).

MODALIDAD Y MONEDA



- **Continúa la disminución de anuncios para alquiler permanente.** En noviembre, más del 12% de los anuncios no especificaron si eran para alquiler permanente o temporario.
- **Los anuncios en dólares** perforaron por primera vez la barrera del 50%
- **Apenas nueve barrios**, en el sur y oeste de la ciudad, publican el 100% de su oferta en pesos: Liniers, Pompeya, Parque Avellaneda, Santa Rita, Lugano, Vélez Sarsfield, Villa Lugano, Villa Real y Villa Riachuelo.

INCIDENCIA DE ANUNCIOS TEMPORARIOS POR BARRIO

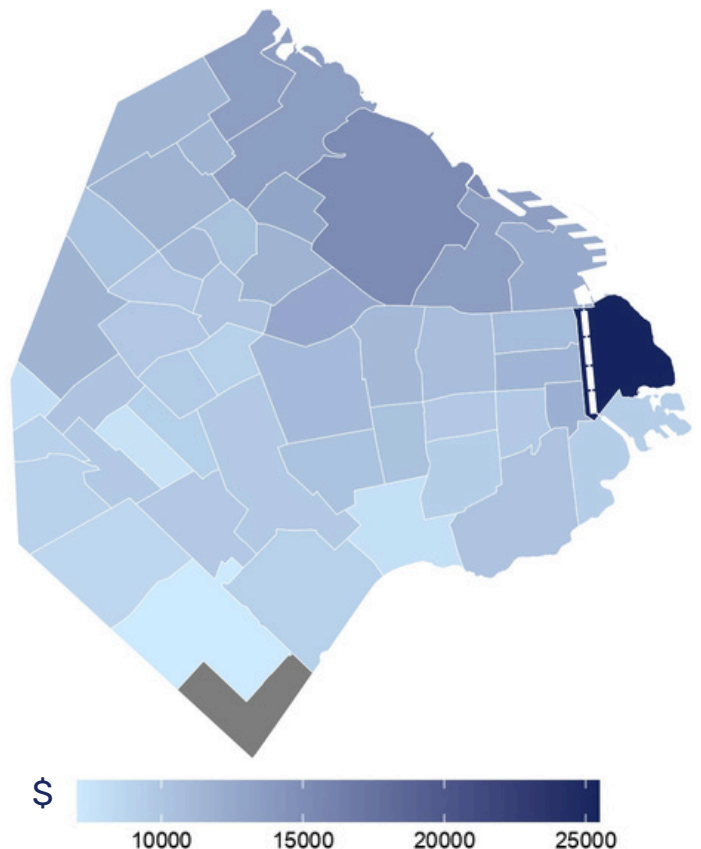


- **San Telmo es el barrio con una mayor incidencia de alquiler temporario**, con valores mayores 40%. Lo siguen Palermo, Chacarita y Villa Crespo.
- **San Nicolás registró la caída más abrupta en incidencia de alquiler temporario**, pasando del 42% en abril al 19% en noviembre.

PRECIO PROMEDIO POR M² PUBLICADO

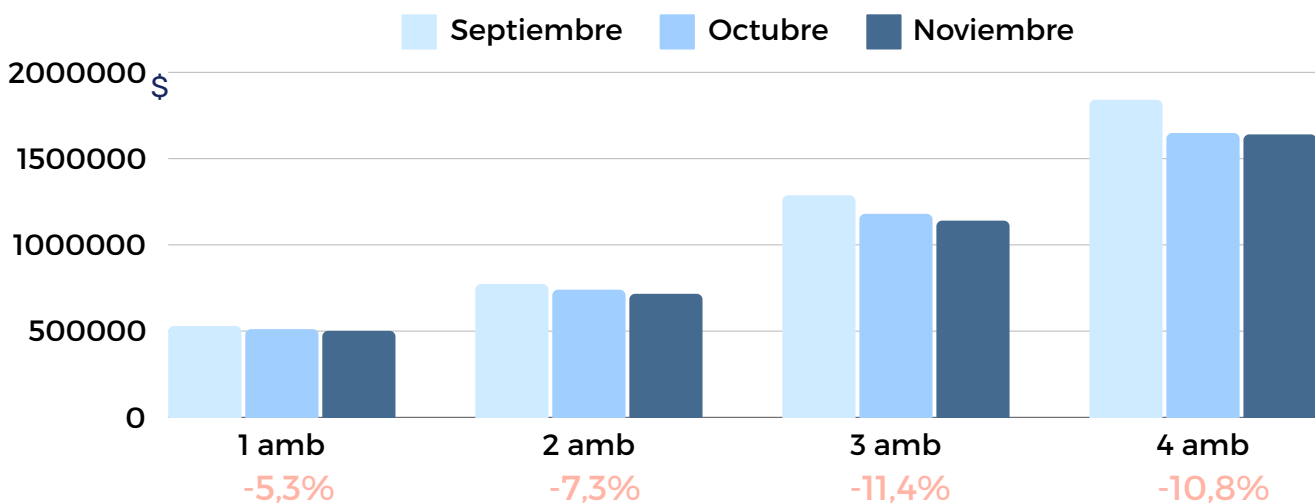
\$ 13.807 ↓ 6%
Sep24

- El precio promedio del m², estrechamente ligado al valor del dólar por la cantidad de anuncios en dólares, **registró una disminución del 6% respecto a septiembre.**
- **Las caídas más importantes fueron en el corredor norte de la ciudad**, mientras que las subas más notorias se dieron en Villa Soldati y en Parque Avellaneda, donde el valor del m² es más bajo.



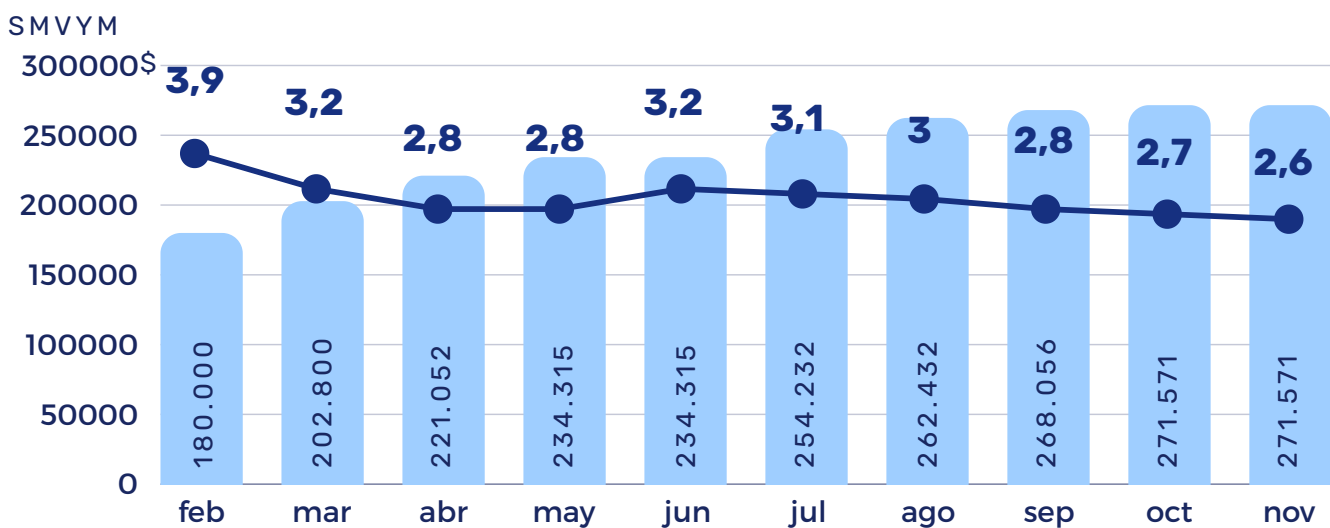
VALOR PROM. PUBLICADO SEGÚN CANT. AMBIENTES

- En los últimos dos meses se registró una caída generalizada en los valores publicados de alquiler.
- La mayor disminución ocurrió en propiedades de 3 y 4 ambientes, con una baja cercana al 11%.
- Los monoambientes experimentaron una caída más leve, del 5,3%



COMPARATIVA ENTRE SALARIO MÍNIMO Y ALQUILERES DE 2 AMBIENTES

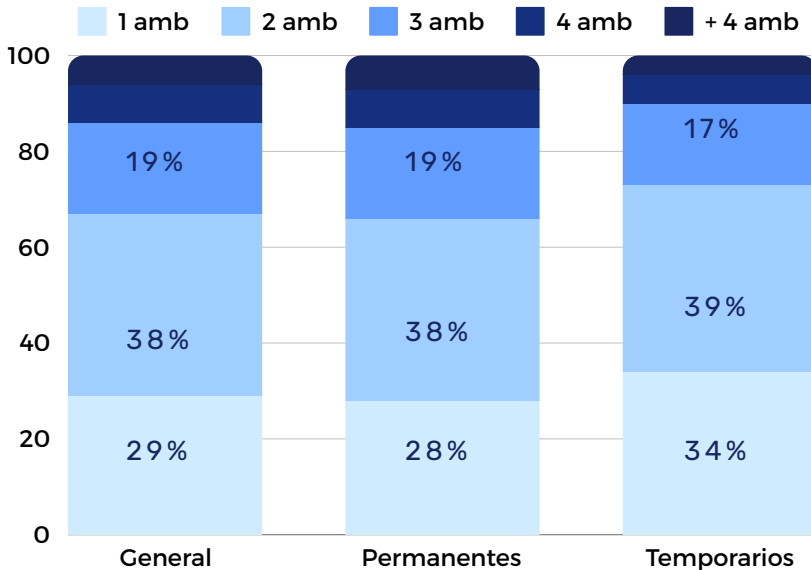
- En noviembre se necesitaron 2,66 salarios mínimos para acceder al alquiler de un departamento de 2 ambientes. Es la cifra más baja del período aunque parece haber alcanzado una meseta.



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

- Los monoambientes experimentaron un aumento de 5 puntos porcentuales desde febrero, con un incremento cercano a 10 puntos para los alquileres permanentes. En cambio, la oferta de unidades de 3 y 4 ambientes disminuyó en 3 y 2 puntos porcentuales respectivamente.



- Los monoambientes y 2 ambientes representan más del 60% de los anuncios en la mayoría de los barrios de la ciudad, excepto en barrios como Villa Soldati, Versalles, Vélez Sarsfield y Villa Lugano, donde predominan los 3 y 4 ambientes.

EXPENSAS PROMEDIO

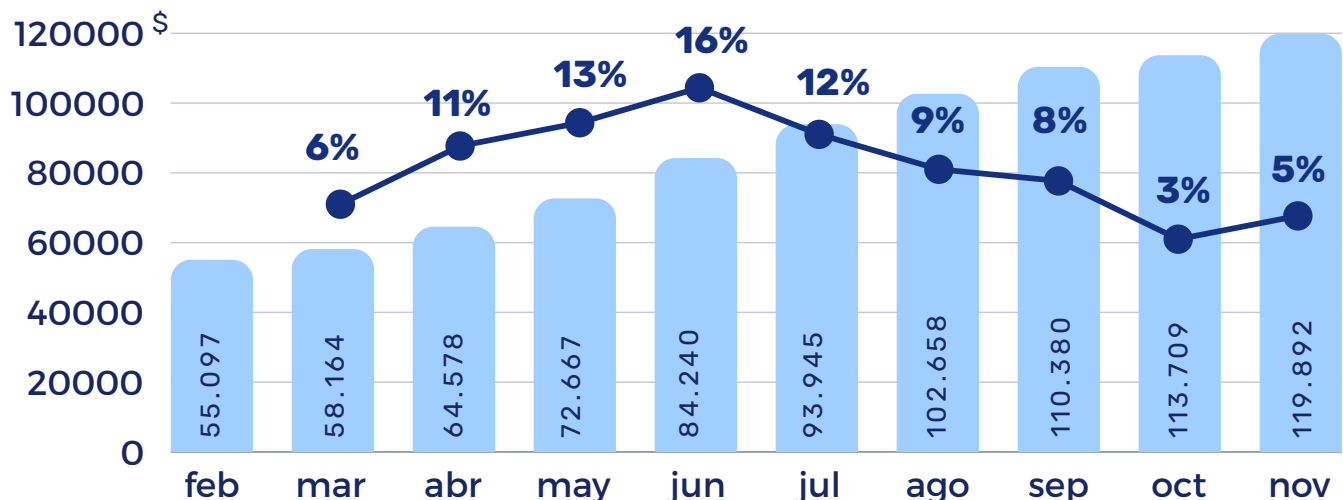
\$119.891,9

↑ **5,4%**
Nov24

117%
ACUMULADO FEB-NOV

- Desde febrero hasta noviembre, el valor promedio de las expensas tuvo un incremento de casi el 120%.
- En noviembre, las expensas **aumentaron un 5,4%, superando la inflación mensual** y marcando un rebote tras el incremento mínimo registrado de octubre.

Variación mensual del valor promedio de las expensas





AIRBNB

ALQUILER TURÍSTICO

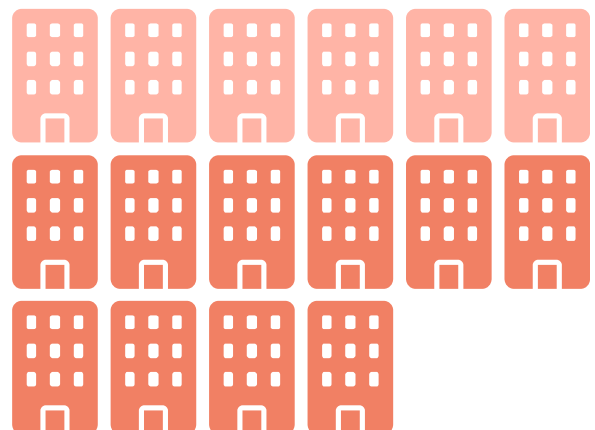
OFERTAS ACTIVAS

26.290 ↑12,6%
Sep24

- En los últimos dos meses, las ofertas activas en Airbnb mostraron un incremento sostenido: 2,7% en octubre y casi un 10% en noviembre.
- Noviembre fue el mes con mayor cantidad de ofertas activas en lo que va del año.
- En la comparación interanual, las ofertas activas aumentaron un 21,7% respecto a noviembre del año pasado.

INCIDENCIA DE AIRBNB EN EL ALQUILER PERMANENTE

- Las unidades ofertadas en Airbnb superan al total de las publicadas para alquiler permanente y temporario en Zonaprop.
- Por cada 10 ofertas activas en Airbnb hay menos de 6 propiedades disponibles para alquiler permanente.



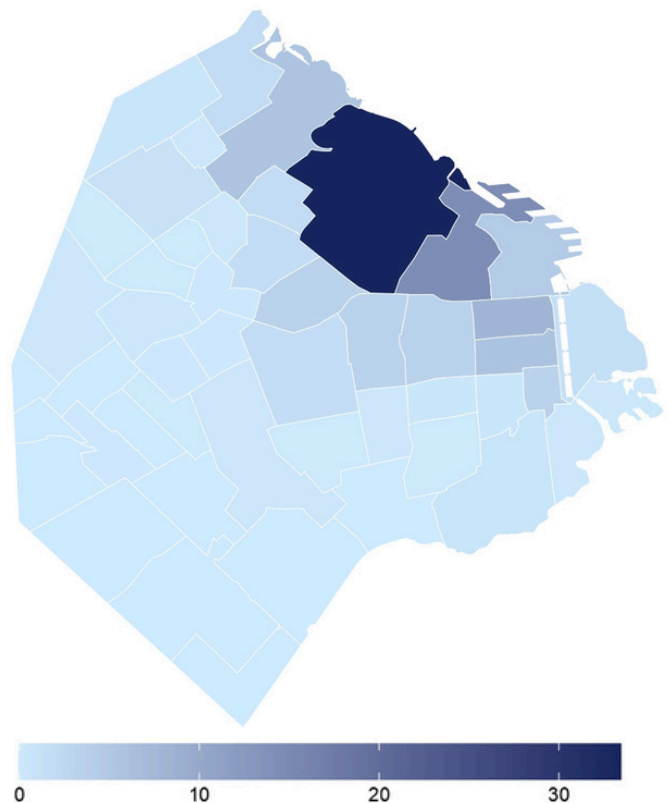
Las ofertas activas son aquellas que estuvieron disponibles para ser reservadas o las que recibieron la reserva de un día en el transcurso del mes anterior.

DISTRIBUCIÓN DE OFERTA POR BARRIO

- La oferta de alquiler turístico en la ciudad se concentra mayoritariamente en Palermo, Recoleta y San Nicolás, que representan más del 50% del total.
- En contraste, barrios como Villa Riachuelo, Villa Soldati, Villa Lugano y Villa Real no registran oferta activa.

Barrios con aumento más significativo de la oferta en el último bimestre

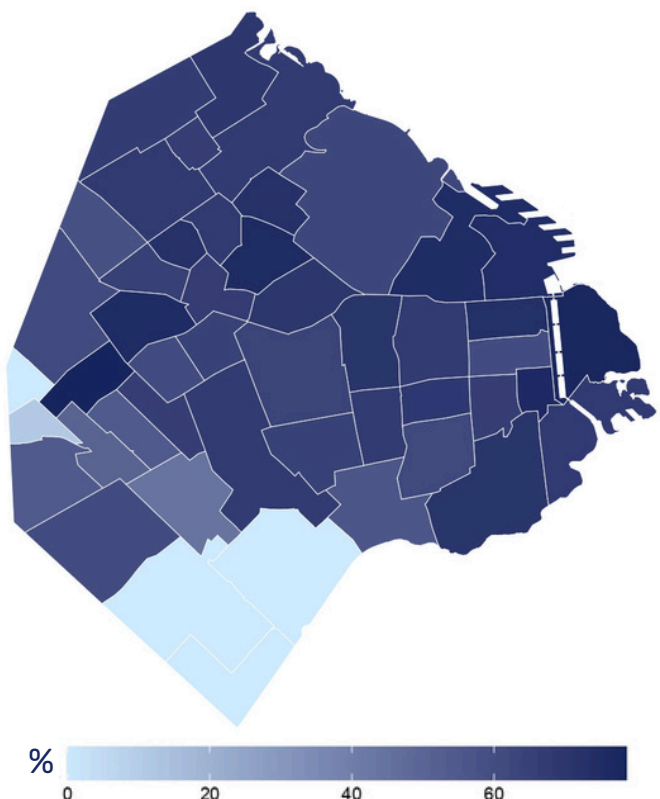
- Caballito: +24%
- Balvanera: +18%
- Almagro: +14%



OCUPACIÓN

74,6% ↑17,2pp
Sep24

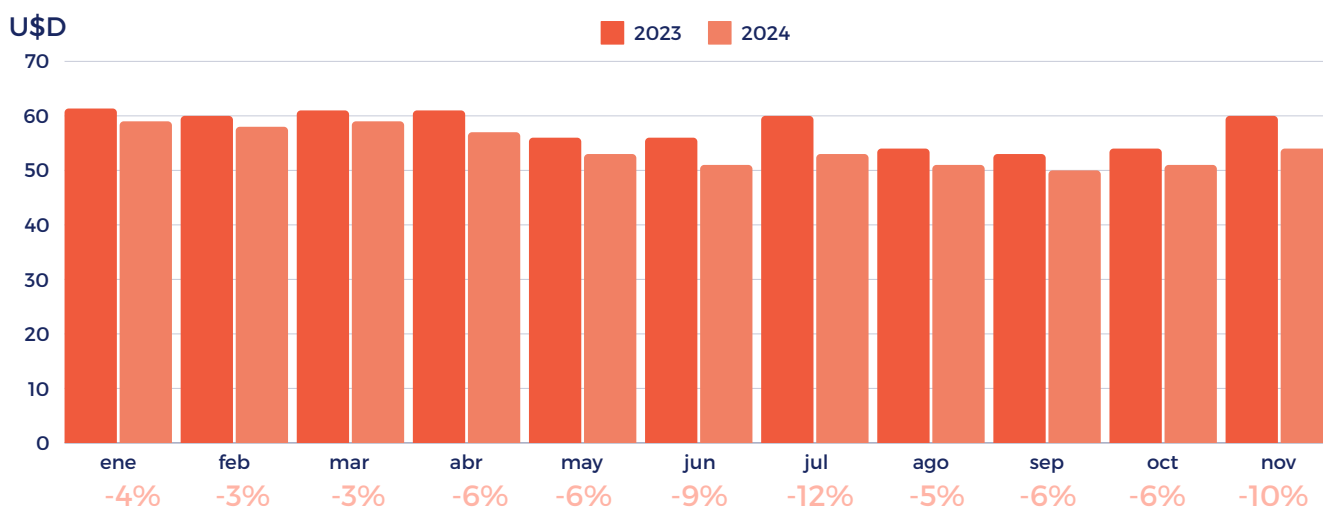
- Noviembre registró el mayor porcentaje de ocupación del año, superando en 13 puntos porcentuales los valores alcanzados en julio (temporada alta) y superando en 2 puntos porcentuales los valores de noviembre 2023.
- La ocupación en la mayoría de los barrios osciló entre el 60% y el 75%. **Puerto Madero, Chacarita y San Telmo** los barrios con los niveles más altos.



TARIFA PROMEDIO

U\$D 54 ↑ 7,3%
Sep24

- La tarifa promedio diaria registro aumentos en los últimos dos meses consecutivos.
- A pesar de este crecimiento, los valores actuales permanecen por debajo de los registrados en los primeros cuatro meses del año.
- En la comparación interanual, **la tarifa promedio cayó un 10% respecto a noviembre de 2023**, siendo este el segundo descenso interanual más pronunciado después de julio.



INGRESO PROMEDIO POR MES POR PUBLICACIÓN

U\$D 834 ↑ 24%
Sep24

- En el último bimestre los ingresos mensuales promedio por publicación **aumentaron un 24%** en dólares pero cayeron un 12% respecto al mismo mes del año pasado.

1 AMBIENTE

2 AMBIENTES

U\$D 664

U\$D 1080

- Un **monoambiente en Airbnb** generó en noviembre **un ingreso 46% mayor al de un alquiler permanente**, superando el 25% de septiembre, aunque por debajo del 50% de julio.
- Para un **departamento de 2 ambientes**, la brecha subió del 43% en septiembre al 67% en noviembre, lejos del 92% registrado en julio. *En todos los casos, se deben descontar expensas y servicios a cargo del propietario.*

Las propiedades monoambiente y las dos ambientes comprenden al 95% de las propiedades enteras ofertadas en Airbnb.

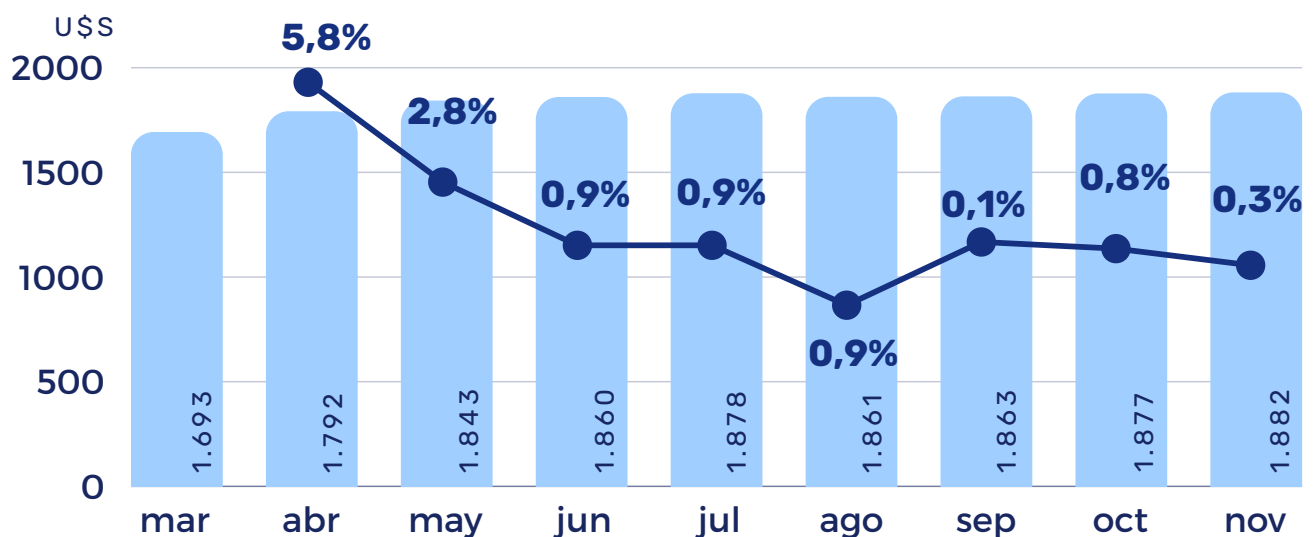
COMPRA - VENTA

PRECIO PROMEDIO POR M²

U\$S 1.882 ↑11%
Mar24

- El valor del m² para la venta en dólares volvió a presentar leves incrementos, por debajo del 1% cada mes, en el último bimestre.
- De marzo a noviembre el valor promedio del m² en dólares lleva acumulado un incremento de más del 11% .

Variación mensual del precio del m²



PRECIO PROMEDIO POR M² POR BARRIO

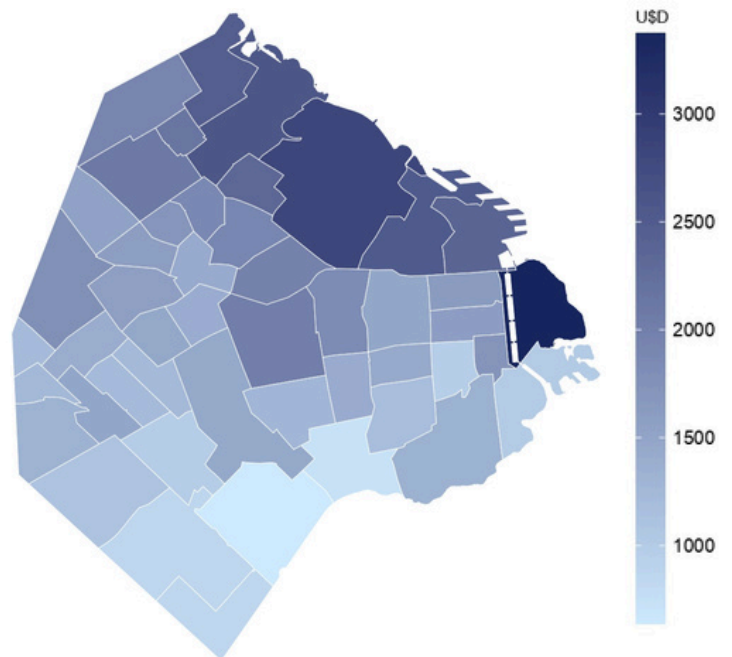
- La diferencia en el valor promedio del m² entre el barrio más caro de la ciudad, Puerto Madero, y el más barato, Villa Soldati, alcanza el 424%. En el caso de Palermo, el segundo barrio más caro, y Nueva Pompeya, el segundo más barato, esta diferencia es del 293%. Sin embargo, en el último bimestre, **ambas brechas se redujeron** entre 50 y 30 puntos porcentuales debido a los incrementos registrados en los valores de los barrios del sur.

Incrementos más significativos en el último bimestre

- Villa Riachuelo: 14%.
- Nueva Pompeya: 9%.
- Villa Ortúzar y Villa Soldati: 7%.

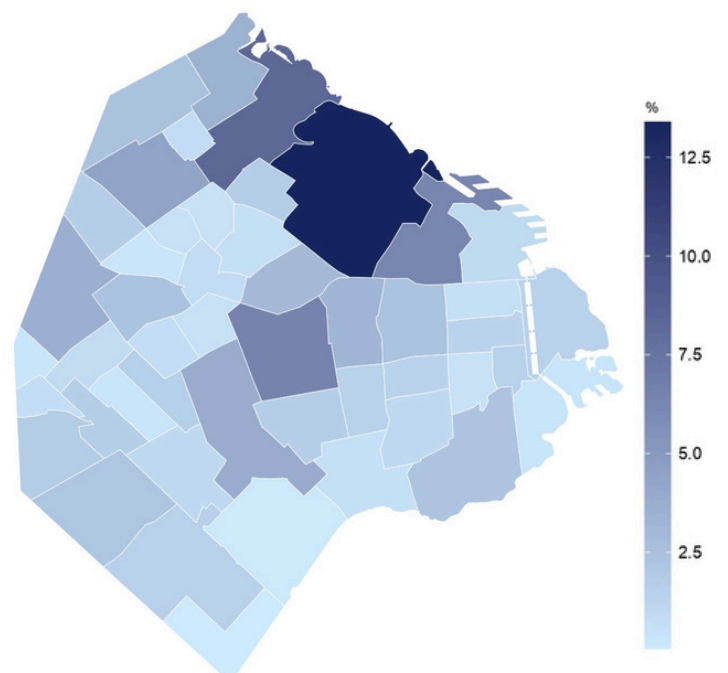
Caídas más significativas en el último bimestre

- Chacarita, Villa Muro y Puerto Madero: menores al 3%.



OFERTA POR BARRIO

- La oferta de propiedades en venta en la ciudad **se mantiene estable en aproximadamente 27.000 unidades**.
- Palermo, Belgrano, Caballito, Recoleta y Villa Ortúzar concentran la mayor cantidad de oferta, con valores superiores al 4% de la oferta cada uno.
- Villa Riachuelo y Villa Soldati se destacan por ser los barrios con menor cantidad de oferta disponible 0,2%



FUENTES

Inflación

Dirección General de Estadística y Censo GCBA

Oferta de venta

ZonaProp

Oferta de alquileres

ZonaProp

AirBnB

Airdna



ÁREA URBANA

Centro de Estudios Metropolitanos

www.estudiosmetropolitanos.com

