

ESTUDIOS ECONÓMICOS URBANOS\_06

**AV**

**ASEQUIBILIDAD  
EN EL MERCADO  
FORMAL DE  
VIVIENDA**

GBA24: PARTIDOS DE GRAN BUENOS AIRES

**RECTOR****Carlos Greco**

Universidad Nacional de San Martín

**DECANO****Marcelo Paz**

Escuela de Economía y Negocios

**COORDINADORA DE INVESTIGACIÓN****Lucía Vincent**

Escuela de Economía y Negocios

**DIRECTOR****Joaquín Ignacio Tomé**

Centro de Estudios Económicos Urbanos

**COORDINADOR****Roberto Arazo Silva**

Centro de Estudios Económicos Urbanos

**EQUIPO DE INVESTIGACIÓN****Roberto Arazo Silva**

Coordinación y Desarrollo Conceptual

**María Emilia Saez Reynoso****Agustina Herrera****Bárbara Stern**

Desarrollo de Contenido

**Agustina Herrera****María Emilia Saez Reynoso**

Bases de Datos, Análisis Espacial e Indicadores

**María Emilia Saez Reynoso**

Cartografía, Diseño Gráfico y Editorial

**Roberto Arazo Silva**

Revisión General

**EDITORIAL**

Estudios Económicos Urbanos

N°06 - ISSN: 2683-975X

Escuela de Economía y Negocios (EEyN)

Universidad Nacional de San Martín (UNSAM)

Enero 2020

Caseros 2241, San Martín, Prov. de Buenos Aires

inveeyn@unsam.edu.ar

tel. 4580 7250 int. 147

[www.unsam.edu.ar/escuelas/economia/](http://www.unsam.edu.ar/escuelas/economia/)



# ÍNDICE

---

**00**

INTRODUCCIÓN

3-4

**01**

METODOLOGÍA

6-8

**02**

ACERCA DEL GRAN BUENOS AIRES

10-12

**03**

LA OFERTA FORMAL DE VIVIENDA EN EL GBA24

14-30

Oferta Habitacional Formal en GBA24

15

Operaciones de Alquiler y Venta

19

Análisis de Precios

23

# 04

## ANÁLISIS COMPARATIVO PARTIDOS GBA24 EN EL 2Q

	32-54
Operaciones	33
Tipologías	34
Ambientes	36
Precios	36
Comportamiento Territorial de la Oferta	43

# 05

## CAPACIDAD DE PAGO DE VIVIENDA EN EL GBA24

	56-88
Acceso al Alquiler de Vivienda	58
Análisis por Quintiles y Partidos	63
Acceso a la Compra de Vivienda	73
Análisis por Quintiles y Partidos	79

# 06

## CONCLUSIONES

90-98



# CENTRO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS URBANOS

Motivada por su compromiso social y vocación de servicio frente a las problemáticas que aquejan a la Argentina, la Escuela de Economía y Negocios de la UNSAM crea el Centro de Estudios Económicos Urbanos. Este es un espacio dedicado a la investigación aplicada y al asesoramiento profesional, que aborda uno de los principales dilemas que enfrenta la sociedad contemporánea:

## ¿CÓMO HACER CIUDADES MÁS INCLUSIVAS Y SOSTENIBLES?



## MISIÓN

El CEEU procura impulsar **proyectos de investigación aplicada** vinculados con la problemática urbana, y desarrollar productos, y servicios, para el asesoramiento de los distintos actores del sector público y privado, para posicionar en agenda **políticas públicas** a implementarse en materia de desarrollo urbano.

## VISIÓN

Este espacio trabaja para lograr ciudades sostenibles e inclusivas, y busca transformarse en un centro en el que se promueva el debate, la generación de datos abiertos, la innovación y el conocimiento, para gestionar **políticas urbanas sostenibles e inclusivas**.

# EJES

## POLÍTICAS Y PROYECTOS URBANOS INTEGRALES

- planificación y gestión sostenible del suelo urbano
- inclusión socio-urbana y desarrollo comunitario
- proyectos urbanos integrales y participativos
- gestión ambiental, cambio climático y resiliencia
- estrategias en sistemas de transporte masivo en ciudades

## GOBERNANZA Y GESTIÓN METROPOLITANA

- gobernanza metropolitana
- organización y fortalecimiento institucional
- agencias especializadas de desarrollo urbano
- herramientas de participación y gestión comunitaria
- financiamiento del desarrollo urbano

# 00\_

# INTRODUCCIÓN

Las barreras de acceso al mercado formal de vivienda son uno de los problemas más acuciantes que enfrenta la población de los partidos del Gran Buenos Aires. Durante el último período intercensal (2001 - 2010), el déficit habitacional cuantitativo en los partidos de este aglomerado pasó del 10,6 al 13,7%. Esto significa que, la cantidad de hogares con necesidad de acceso a una vivienda creció aproximadamente tres puntos porcentuales solamente en dicho período; alrededor de 392.000 hogares, en lo que respecta al dato del último censo.

Las posibilidades de acceso de la población al mercado formal de vivienda, están determinadas entre otras cosas, por factores macro y microeconómicos que influyen en el comportamiento de la oferta y la capacidad de adquisición de la demanda. El volumen de la oferta en relación al déficit, el comportamiento de los valores de alquiler y venta, el desarrollo y profundidad del mercado hipotecario, así como la previsibilidad y equidad de la relación precios e ingresos, son algunos de los factores que inciden en los resultados desfavorables.

Frente a la importancia de esta problemática y a la ausencia de datos actualizados, resulta primordial caracterizar y analizar la oferta formal de vivienda del Gran Buenos Aires. Y a partir de esta, evaluar el nivel de acceso al mercado formal habitacional de los distintos grupos socioeconómicos que habitan el aglomerado.

Es en el marco de lo expuesto, que el Centro de Estudios Económicos Urbanos (CEEU) elabora el estudio de “Asequibilidad en el Mercado Formal de Vivienda en los partidos del GBA24”, en el cual aborda distintos aspectos de la dinámica habitacional del Gran Buenos Aires, con el objeto de establecer las posibilidades de su población para acceder, al alquiler o compra, de una vivienda en cada uno de los 24 partidos que conforman el aglomerado.

La publicación se organiza en tres secciones principales. Una primera con la caracterización y el análisis de los distintos productos inmobiliarios habitacionales, disponibles en el mercado formal de alquiler y venta durante los tres primeros trimestres de 2019. En una segunda sección, se analiza el comportamiento de la oferta de vivienda por partido, considerando sólo el segundo trimestre de 2019, así como la caracterización por tipología, operación, precio y distribución espacial. En la tercera sección, se evalúa la asequibilidad de dichos productos en cada partido, para diferentes grupos de población según el nivel de ingreso. Y por último, una sección de conclusiones y comentarios finales.



**ACCESO A  
VIVIENDA**

**PARTIDOS  
GBA24**

**MERCADO  
HABITACIONAL**

**NIVELES DE  
INGRESO**

**ANÁLISIS  
ESPACIAL**



# METODOLOGÍA





# I METODOLOGÍA

Con la metodología empleada se busca obtener una visión integral del mercado formal de vivienda en el GBA24. Lo que permite caracterizar los productos inmobiliarios habitacionales, por tipologías y operaciones, así como particularizar y comparar el comportamiento de la oferta por partido, por último, establecer las posibilidades de acceso a vivienda de los distintos grupos poblacionales del Gran Buenos Aires.

Para caracterizar la oferta de vivienda, se efectuó la recolección y sistematización de información publicada, para el período Enero-Agosto del año 2019, en el portal inmobiliario especializado denominado “Properati”. Con base a los avisos web publicados, se identificaron las tipologías de viviendas más frecuentes en los partidos del GBA24, para su posterior consolidación en una única base de datos junto a sus principales atributos diferenciales: ubicación, tipología, tamaño, cantidad de ambientes, tipo de operación y precio. El ámbito territorial y el período de estudio, permiten obtener un volumen significativo de datos -la muestra alcanzó 87.000 observaciones-, lo que aporta a la concreción de un análisis más profundo y a la formación de conclusiones fehacientes.

En función de este esquema, se definieron productos inmobiliarios tipo y se determinaron precios medios para las dos operaciones de mercado más comunes, alquiler y compra-venta. Por otro lado, para lograr estimar la capacidad de pago de la demanda, se tomó la Encuesta Permanente de Hogares del Gran Buenos Aires, correspondiente al segundo trimestre del año 2019. Ante la imposibilidad de obtener datos desagregados de cada partido del GBA24, los ingresos mensuales de referencia se construyeron para el conjunto de los 24 partidos que conforman la totalidad del aglomerado urbano, de forma tal que se analice la posibilidad de acceder a una vivienda de cada partido para una familia tipo del Gran Buenos Aires. Con base en esta información, se definen y clasifican quintiles de ingreso por hogar. Además, para evaluar las operaciones de compra, se contemplan las condiciones de un crédito hipotecario UVA (Unidad de Valor Adquisitivo); instrumento promovido por el Banco Central de la República Argentina para ampliar la oferta hipotecaria y el acceso a la vivienda.



# ACERCA DEL GRAN BUENOS AIRES



# ACERCA DEL GRAN BUENOS AIRES

El área de análisis se encuentra comprendida entre los límites administrativos de los 24 partidos que pertenecen al Gran Buenos Aires (en adelante GBA24<sup>1)</sup> la cual posee una superficie de 3.675 km<sup>2</sup>. De acuerdo con las proyecciones estimadas para 2019 por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), con base en el último censo nacional (2010)<sup>2</sup>, la población de los 24 partidos asciende a un total de 11.142.882 habitantes, lo que arroja una densidad media de 3.032 hab/km<sup>2</sup>. Por otro lado, y a diferencia del GBA24, el territorio denominado Aglomerado del Gran Buenos Aires (en adelante "AGBA"), alude al área de la mancha urbana que va cambiando en el tiempo y que incluye a otros partidos de manera parcial. En la misma, se concentra el 34% de la población argentina y aproximadamente 1,5 millones son los habitantes que se incorporan al área metropolitana cada diez años<sup>3</sup>. Cabe destacar, que durante el último período intercensal (2001-2010) el 60% del crecimiento del AGBA se produjo en zonas habitacionalmente críticas.

En relación a la dinámica habitacional del GBA24, los datos del período intercensal (2001-2010), demuestran que el déficit cuantitativo pasó del 10,6 al 13,7%. Esto significa que, la cantidad de hogares con necesidad de acceso a una vivienda creció sólo para este período aproximadamente tres puntos porcentuales (alrededor de 392.000 hogares, en lo que respecta al dato del último censo).

Asimismo, en el Mapa (M1), se observa el territorio y límites administrativos del GBA24, y el suelo ocupado por villas y asentamientos informales en cada uno de estos. Los barrios de origen informal<sup>4</sup> representan el 3% de la superficie total del GBA24 -106 km<sup>2</sup>-, y se evidencia una tendencia a emplazarse en áreas ambientalmente degradadas y cercanas a cursos de agua.

La información intercensal y territorial del GBA24, demuestra que una de las principales problemáticas de esta región, está relacionada con la situación habitacional, y en particular, con las dificultades de acceder a una vivienda en el Partido.

<sup>1</sup> A partir del 1º de agosto de 2003 el INDEC se refiere a ellos como "Partidos del Gran Buenos Aires". Para el presente estudio, se los denominará GBA24.

<sup>2</sup> Según el CNPyV de 2010, la población total de los partidos de GBA24 era de 9.916.715 habitantes y la densidad media de 2.698hab/km<sup>2</sup>

<sup>3</sup> Lanfranchi, G. Verdecchia, C. y Bidart, M. (2017) ADN Urbano - Aglomerado Gran Buenos Aires (AGBA). Documento de Políticas Públicas / Recomendación N°183. Buenos Aires: CIPPEC.

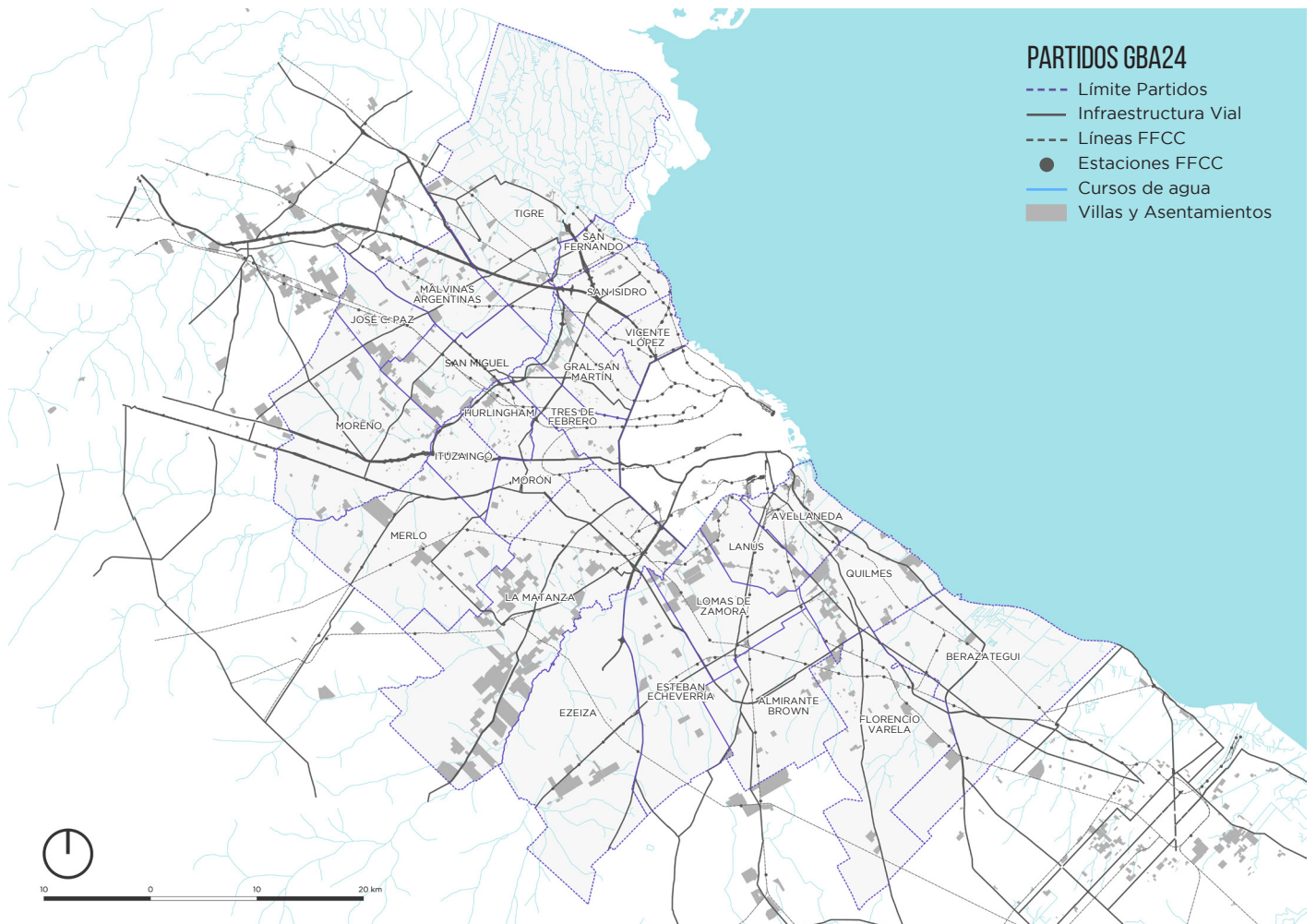
<sup>4</sup> Fuente: [Base de datos de RENABAP, 2016.](#)

# 11M

HABITANTES GBA24  
(11.142.882 HAB.)  
PROYECCIÓN INDEC A 2019



## M11 VILLAS Y ASENTAMIENTOS INFORMALES EN EL GBA24



Fuente: Elaboración propia.

# 64%

DE LA POB. PBA  
36% RESTANTE EN LOS 110  
MUNICIPIOS INTERIOR PROVINCIAL

# 3.675 km<sup>2</sup>

SUPERFICIE GBA24  
REPRESENTA EL 1,2% DEL PBA



# LA OFERTA FORMAL DE VIVIENDA EN GBA24



# OFERTA HABITACIONAL FORMAL EN GBA24

En la dinámica de la oferta formal de vivienda del GBA24, se identifican patrones transversales a toda la región, entre los que se destacan: i) concentración territorial de las unidades sobre ejes principales y ciertas localidades, ii) disminución de la oferta a medida que aumenta la distancia a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y se acerca a áreas ocupadas por villas y asentamientos, iii) precios más altos en algunas zonas de mayor densidad habitacional, con atributos urbanísticos diferenciales y/o con mayor concentración de la oferta, iv) y variación de la participación de las tipologías de vivienda ofertadas, según la localización general.

En el caso concreto del comportamiento temporal del mercado inmobiliario habitacional, al comparar los trimestres del período analizado (enero a agosto de 2019), se observa que la mayor cantidad de avisos de alquiler y venta se encuentran en el segundo trimestre (2Q) del año. Situación que puede deberse a las características estacionales del mercado, ya que los primeros meses del año coinciden con la temporada de receso, donde generalmente no se dan grandes signos de actividad. En cuanto al tercer trimestre (3Q), sólo se contemplan los datos disponibles y los mismos corresponden a los meses de julio y agosto.

Como se estableció previamente, en la distribución espacial de la oferta formal de vivienda, se reconocen patrones de localización y concentración a lo largo de las vías férreas y los corredores viales metropolitanos. Hecho que además se repite en los tres trimestres estudiados (M2, M3 y M4), aunque existe una diferencia en la intensidad de la oferta entre el 2Q con respecto al 3Q. Esta es mayor en el 2Q con respecto al 3Q, la cual disminuye notablemente<sup>5</sup>.

La marcada dinámica espacial de la oferta se observa tanto en operaciones de alquiler como de venta. La mayor concentración se ubica sobre el corredor norte de Av. Libertador y el ferrocarril de la Línea Mitre (Ramal Mitre – Retiro). En segundo lugar, se identifica la aglomeración alrededor de las estaciones de ferrocarril de la Línea Sarmiento, así como áreas de menor intensidad bordeando determinadas estaciones de la Línea Roca. Por último, sobresalen áreas de oferta claramente delimitadas por localidades de carácter céntrico en

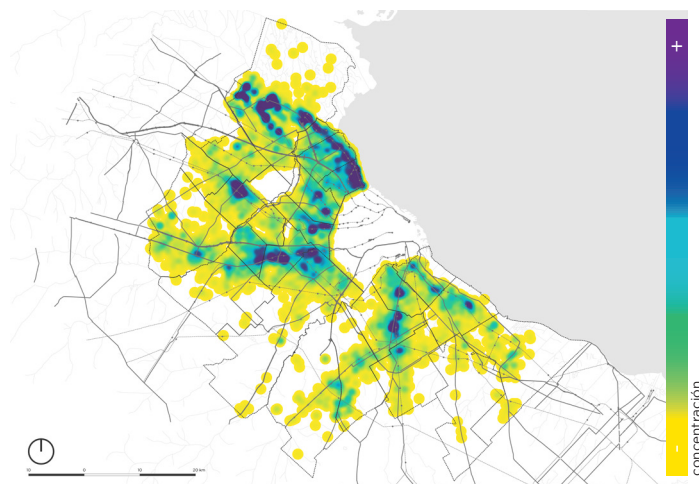
los partidos de San Miguel, Tigre, San Martín, Tres de Febrero, Avellaneda y Quilmes.

De manera adicional a los atributos urbanísticos diferenciales nombrados, como el sistema de movilidad y los subcentros de actividad económica municipal, otro aspecto asociado con un incremento en la intensidad de la oferta, es la mayor densidad habitacional. Característica visible al superponer los rangos de densidad habitacional por radio censal, y la ubicación de la oferta formal de vivienda (M5).

También se reconocen factores territoriales relacionados con la disminución de la oferta formal de vivienda (M6). Es así que a medida que se avanza hacia la periferia de los 24 partidos, la oferta se diluye gradualmente, y en el caso particular de las zonas oeste y suroeste, radicalmente. Este comportamiento también responde a la localización de villas y asentamientos informales en zonas degradadas ambientalmente, y no aptas para el desarrollo urbano.

**30%**  
DE LA OFERTA HABITACIONAL  
EN EL 1Q

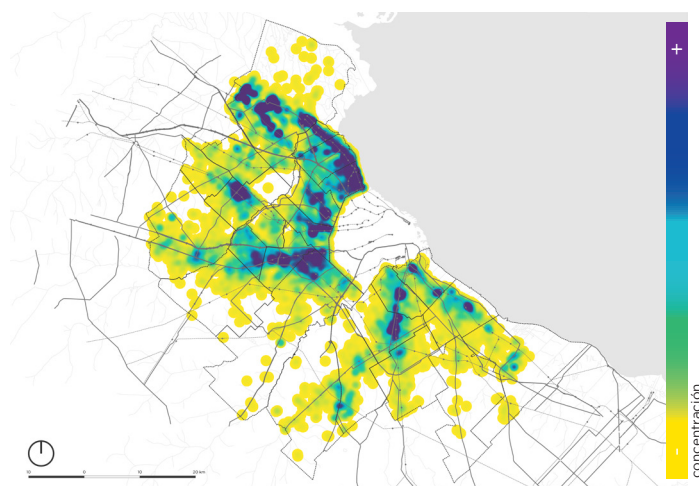
## M2 | OFERTA DE VIVIENDA 1Q 2019



Fuente: Elaboración propia.

**44%**  
DE LA OFERTA HABITACIONAL  
EN EL 2Q

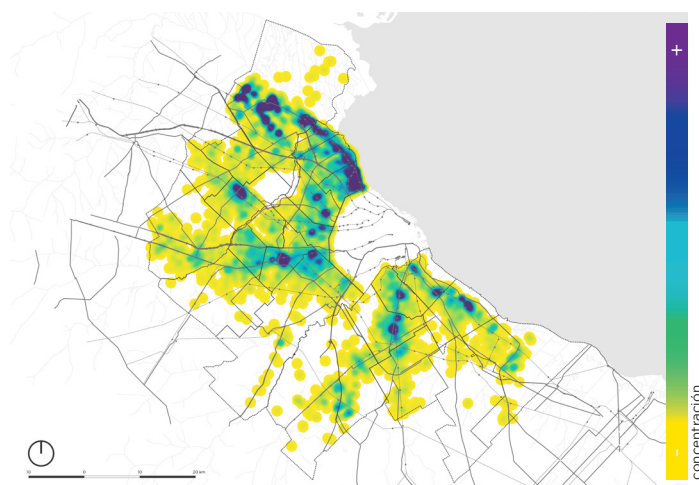
## M3 | OFERTA DE VIVIENDA 2Q 2019



Fuente: Elaboración propia.

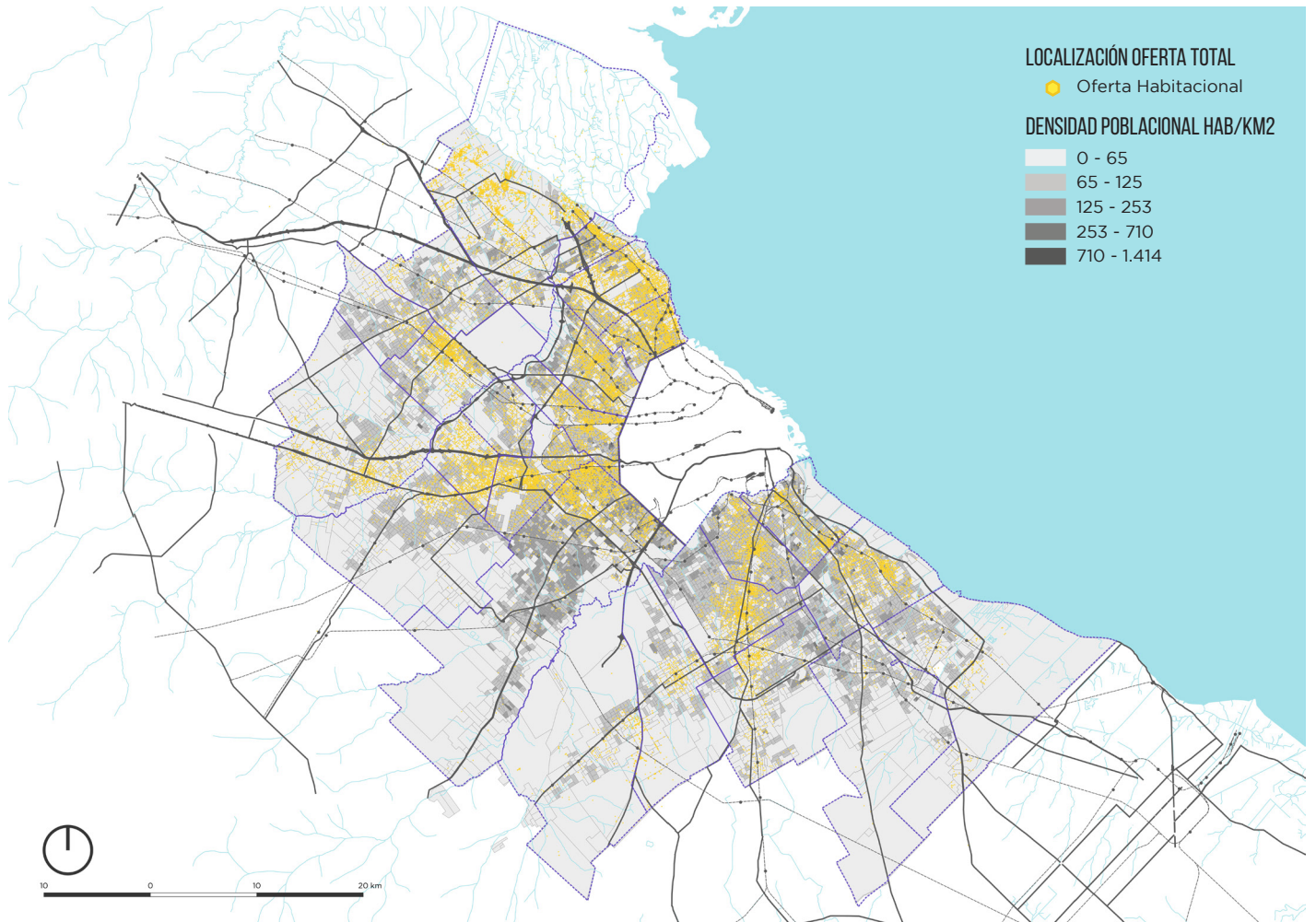
**26%**  
DE LA OFERTA HABITACIONAL  
EN EL 3Q

## M4 | OFERTA DE VIVIENDA 3Q 2019



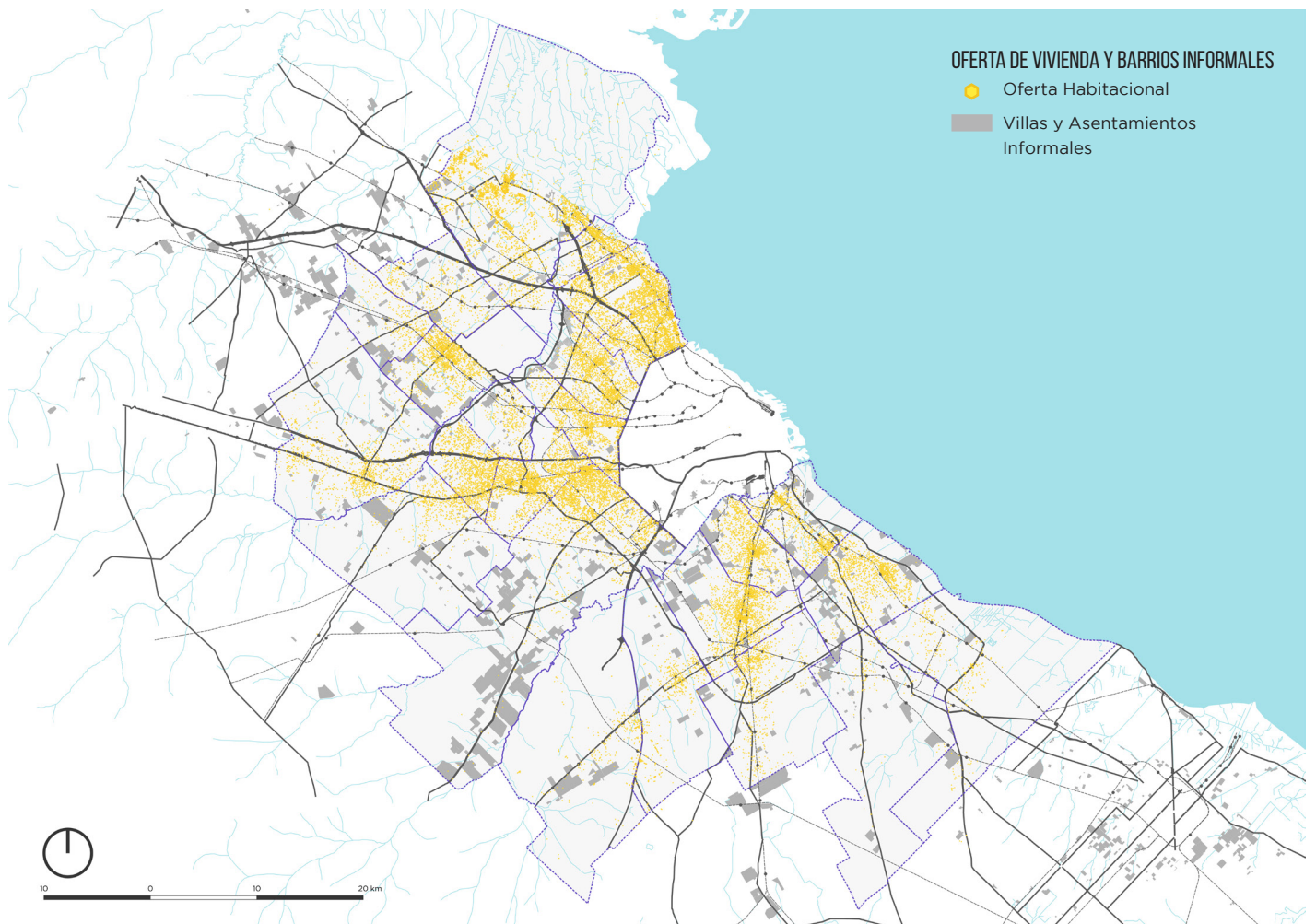
Fuente: Elaboración propia.

## M5 | OFERTA DE VIVIENDA Y DENSIDAD POBLACIONAL



Fuente: Elaboración propia.

## M6 I OFERTA DE VIVIENDA Y BARRIOS INFORMALES



Fuente: Elaboración propia.

# OPERACIONES DE ALQUILER Y VENTA

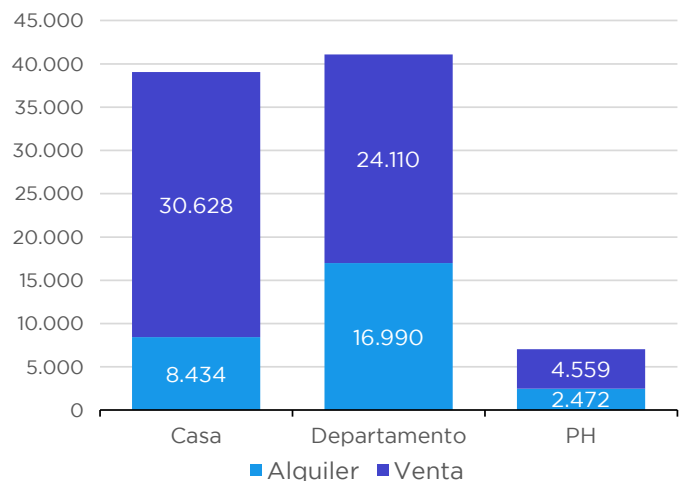
Al caracterizar la oferta de vivienda por tipo de operación, para los tres trimestres analizados, se encuentra que las unidades en venta representan la mayor parte (68%) del mercado formal –con un total de 59.297 viviendas–. Por su parte, las operaciones de alquiler alcanzan el 32% restante, lo que equivale a un total de 27.896 unidades anunciadas. Dicha distribución se replica particularmente en cada uno de los trimestres estudiados. Es factible asumir que, la gran densidad de propiedades en venta corresponde al contexto que atraviesa el sector inmobiliario argentino, en el cual se registran caídas récord en las ventas de propiedades<sup>5</sup>.

En los mapas (M7 a M14) se identifica la disposición de la oferta formal de vivienda en el territorio, para cada una de las tipologías; siendo la oferta en alquiler menor y más dispersa que la oferta en venta. Esta última se extiende sobre mayor superficie del área comprendida en el GBA24.

Por otro lado, si se analiza la oferta total de acuerdo con la tipología y tipo de operación (G1), se observa el predominio de las operaciones de venta frente a los alquileres; característica que se refleja en las tres tipologías. El 78% de las casas ofertadas están en venta, y el 22% restante se ofrece para alquiler. En el caso de los PH, los porcentajes varían entre un 65% y 35%, respectivamente. Por último, y en relación a los departamentos, si bien la distribución es menos dispar con respecto a las demás tipologías, también se evidencia una preponderancia de las operaciones de venta (59%) frente a las de alquiler (41%).

En el comportamiento de la oferta se encuentran, además, diferencias en relación a la distribución espacial según operación y tipología. En cuanto a las casas, la oferta total es dispersa y abarca mayor territorio. Los PH, por su parte, ocupan una superficie más acotada y se ubican principalmente en los límites de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por último, la oferta de departamentos se localiza principalmente alrededor de estaciones de líneas de ferrocarril y de las centralidades principales de los municipios. Este patrón se repite en la oferta de alquileres en las tres tipologías.

## G1 | DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA POR OPERACIÓN Y TIPOLOGÍA



Fuente: Elaboración propia.

<sup>5</sup> De acuerdo con Reporte Inmobiliario, firma especializada en el rubro, la caída en el registro de escrituras del mes de junio fue del 41% y del 35% para el mes de agosto con respecto al mismo periodo del año anterior. Para mayor información se pueden consultar los siguientes links: RI Escrituras Junio y RI Escrituras Agosto.

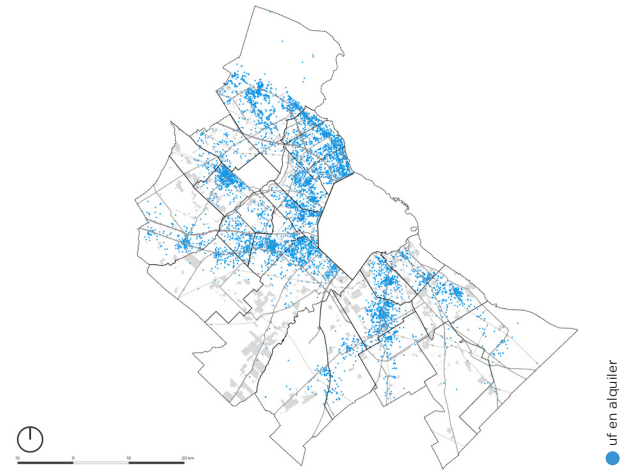


**87 MIL**  
UNIDADES OFERTADAS

**68%**  
EN VENTA

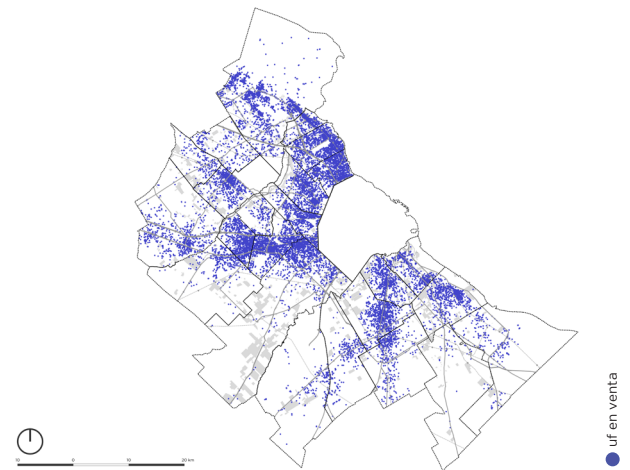
**32%**  
EN ALQUILER

## M7 | LOCALIZACIÓN DE LA OFERTA EN ALQUILER



Fuente: Elaboración propia.

## M8 | LOCALIZACIÓN DE LA OFERTA EN VENTA



Fuente: Elaboración propia.

# 30.600

CASAS EN VENTA  
78% DE LAS CASAS OFERTADAS

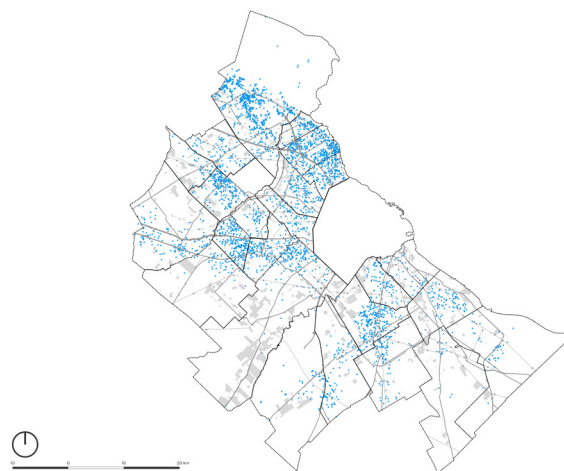
# 4.550

PH EN VENTA  
65% DE LOS PH OFERTADOS

# 24.100

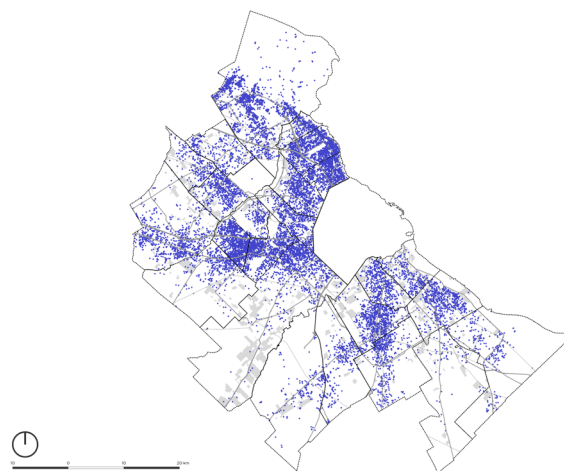
DEPARTAMENTOS EN VENTA  
59% DE LOS DEPARTAMENTOS OFERTADOS

## M9 | CASAS: LOCALIZACIÓN ALQUILER



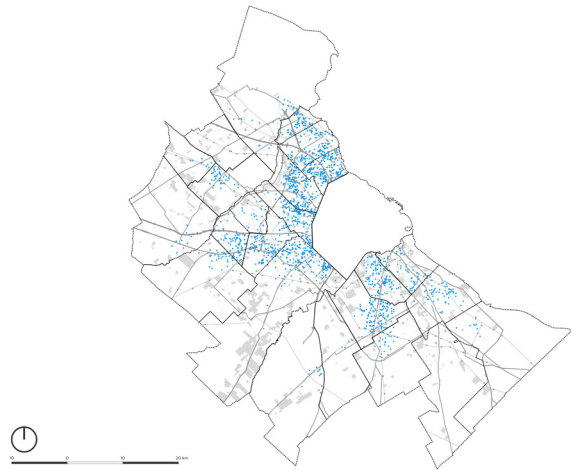
Fuente: Elaboración propia.

## M10 | CASAS: LOCALIZACIÓN VENTA



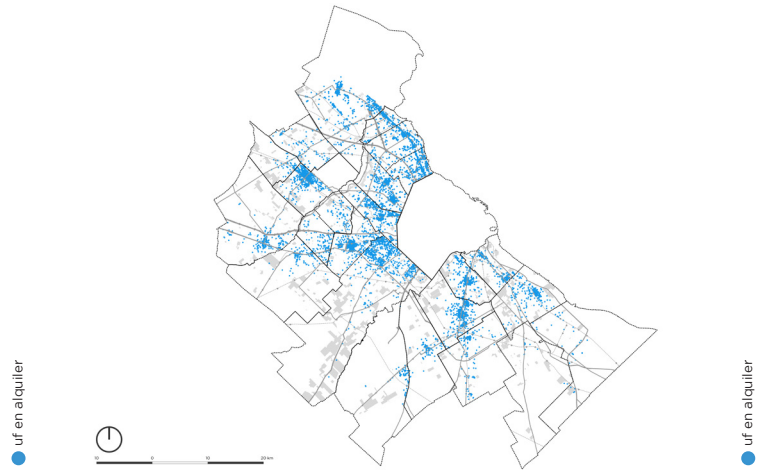
Fuente: Elaboración propia.

### M11 | PH: LOCALIZACIÓN ALQUILER



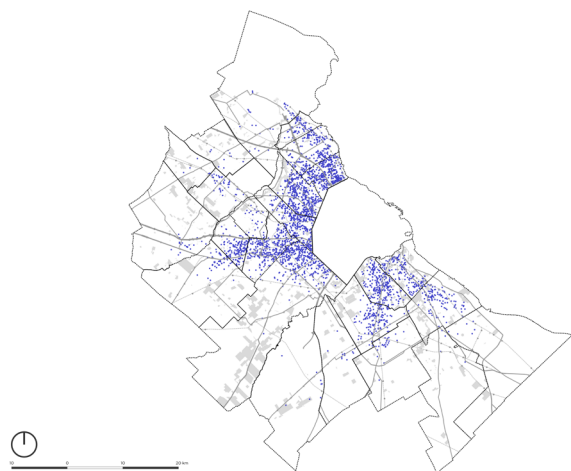
Fuente: Elaboración propia.

### M13 | DEPTOS: LOCALIZACIÓN ALQUILER



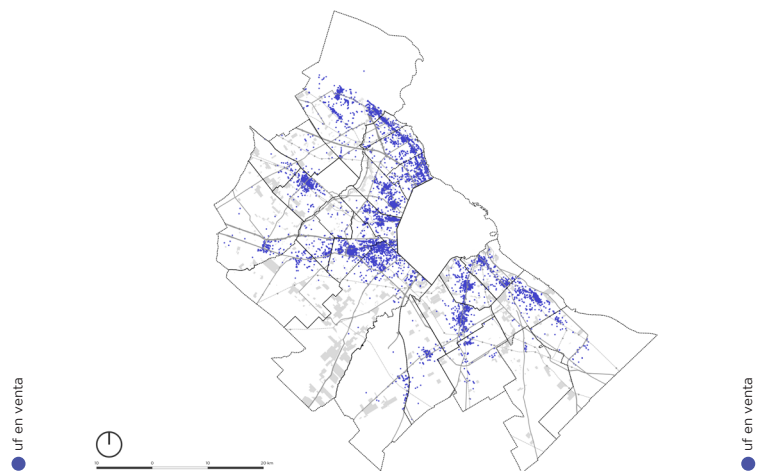
Fuente: Elaboración propia.

### M12 | PH: LOCALIZACIÓN VENTA



Fuente: Elaboración propia.

### M14 | DEPTOS: LOCALIZACIÓN VENTA



Fuente: Elaboración propia.

# I ANÁLISIS DE PRECIOS

Para analizar el comportamiento de los precios dentro del mercado inmobiliario habitacional formal, se utiliza el valor promedio por tipología, de acuerdo con el tipo de operación, para el GBA24. Cabe señalar que los datos presentan cierta variabilidad estadística, dado que el precio medio difiere en cada municipio. Igualmente, el objetivo del análisis en esta sección es interpretar los resultados obtenidos y profundizar sobre las diferencias entre las distintas tipologías más allá de los límites administrativos de cada municipio.

Inicialmente, en lo que respecta a las operaciones de alquiler (conforme G2), se puede observar una gran disparidad entre la tipología casa frente a las demás. Ésta registra valores promedio hasta tres veces superiores a los de un PH y/o departamento. En cuanto a estos últimos, la diferencia entre ambos es menor; el precio medio de un departamento cotiza un 25% más que una vivienda tipo PH. Este comportamiento es reiterativo en cada uno de los períodos analizados, con un leve incremento en todas las tipologías cuando se arriba al tercer trimestre.

Siguiendo con esta lógica, se evidencia una dinámica similar en las operaciones de venta (conforme G3). Las casas ofertadas para la venta<sup>6</sup> registran valores superiores, de hasta un 200% y 300% más que los departamentos y PH, respectivamente. De igual forma, la tipología departamento, cuyo precio promedio es de USD 175.000, equivale a un 36% más que los PH.

Por otro lado es importante anotar, que en ocasiones las fluctuaciones de los precios de las viviendas en el mercado formal -en venta, principalmente-, se encuentran relacionadas con la evolución del tipo de cambio del dólar<sup>7</sup>. Pese a que esta relación no se cumple obligatoriamente en todos los casos, se identifica cierta congruencia entre ambas variables.

6 Cabe aclarar que las operaciones de venta de la tipología casa, por lo general, incluye en la transacción el suelo o terreno, como parte de la propiedad inmueble.

7 En economías inestables y/o inflacionarias como la de Argentina, en ocasiones en distintos mercados, se opta por el uso de monedas "fuertes" o percibidas como estables, que reflejen un valor en el tiempo más cercano al real, frente a la continua devaluación de la moneda local (peso). Esto sucede por ejemplo, en el mercado inmobiliario argentino, donde las operaciones se realizan en dólares, o en su defecto, se toma como referencia el valor del tipo de cambio para fijar precios en pesos. De esta manera, el dólar es determinante en el precio de venta de la vivienda y en el número de transacciones dadas; toda vez que las facilidades o no de acceso al dólar como producto (Cepo y dólar paralelo), así como el tipo de cambio (oficial y paralelo), regulan la suba y la baja en los precios.

En el gráfico (G4), se muestra la evolución mensual del precio promedio del metro cuadrado de venta de acuerdo a: la tipología y el tipo de cambio del dólar<sup>8</sup>.

A partir de esto, se identifica que el precio medio de los departamentos y los PH presentan una pequeña desaceleración a medida que se incrementa el valor del tipo de cambio, principalmente hasta el mes de junio. Esta tendencia, además está vinculada a la dolarización del mercado inmobiliario, puede estar asociada a la recesión económica y al período electoral.

Caso contrario sucede con el precio medio de las casas, el cual tiende a incrementarse a medida que sube el valor del dólar. Esto puede tener distintas interpretaciones: como el margen de negociación, donde el precio al que se oferta la propiedad es mayor al que realmente se efectúa la transacción; o el esperar el paso del período de incertidumbre para bajar los precios. Más allá de estos factores, el hecho que una parte considerable del mercado de casas esté orientado a grupos socioeconómicos de altos ingresos, y a la puesta en circulación de los terrenos donde se ubican para el desarrollo de nuevos emprendimientos inmobiliarios en altura, puede explicar de mejor manera el comportamiento de los precios en esta tipología.

Ahora bien, como se mencionó previamente, los valores presentados hasta el momento corresponden a los precios promedio estimados para todo el Gran Buenos Aires, sin considerar la dinámica del mercado habitacional de cada partido. Al particularizar el análisis para cada uno de los 24 municipios, se encuentran diferencias significativas, tanto en las operaciones de alquiler como de venta.

El comportamiento diferencial de los partidos, se debe en términos generales, a características propias del mercado del suelo y la vivienda. Donde, por ejemplo, propiedades arquitectónicamente similares pueden presentar valores muy disímiles según sus condiciones de localización. Es así que aspectos como el nivel de cobertura de servicios públicos, la accesibilidad y los sistemas de transporte público, la cercanía a centralidades y fuentes de empleo -como CABA-, la segregación

# \$45MIL

PRECIO MEDIO ALQUILER CASA

# \$13MIL

PRECIO MEDIO ALQUILER PH

# \$16MIL

PRECIO MEDIO ALQUILER DEPTO

# USD 376MIL

PRECIO MEDIO VENTA CASA

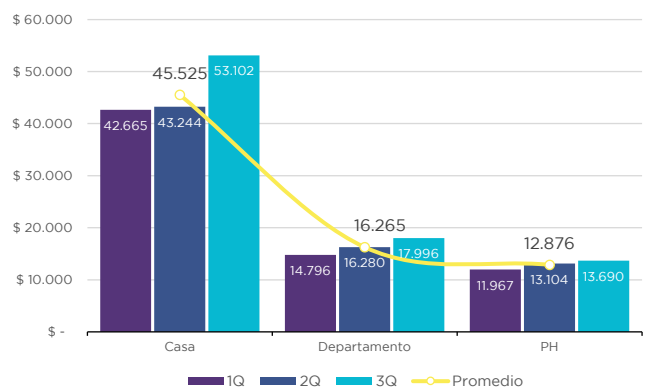
# USD 129MIL

PRECIO MEDIO VENTA PH

# USD 175MIL

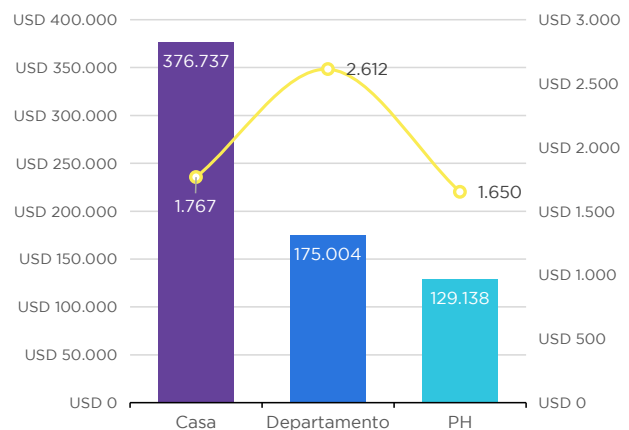
PRECIO MEDIO VENTA DEPTO

## G2 | PRECIO MEDIO DE ALQUILER POR TIPOLOGÍA (1Q, 2Q, 3Q)



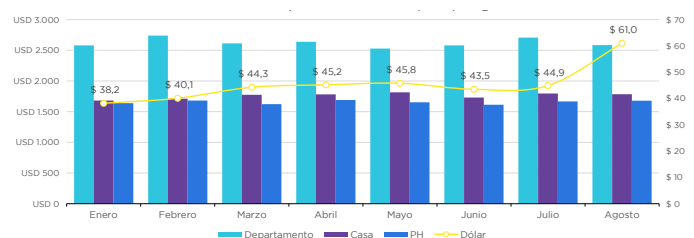
Fuente: Elaboración propia.

## G3 | PRECIOS MEDIOS DE UF Y M2 EN OPERACIONES DE VENTA



Fuente: Elaboración propia.

## G4 | EVOLUCIÓN DE PRECIOS PROMEDIO DE M2 Y EL VALOR DEL DÓLAR



Fuente: Elaboración propia.

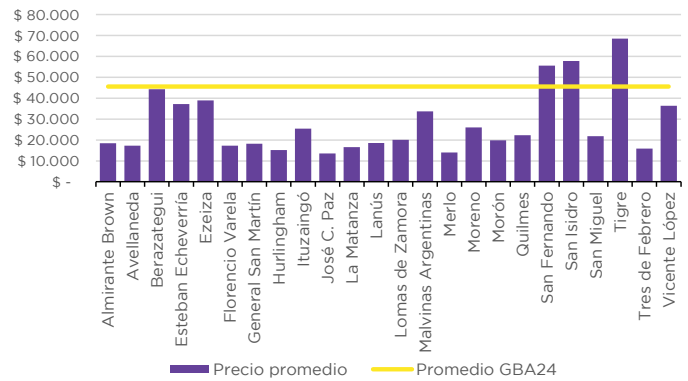
socioeconómica y espacial -barrios cerrados-, entre otras condiciones, son determinantes en la explicación de los precios del mercado habitacional.

En cuanto a los precios promedio de alquiler de una casa, el gráfico (G5) muestra la situación de cada partido frente al valor medio del GBA24 (\$45.000<sup>9</sup>). El análisis evidencia, que Tigre (\$68.463), San Isidro (\$57.837) y San Fernando (\$55.648) -todos ellos de zona norte-, son los municipios del GBA24 (M15) que se encuentran encima de la media, mientras que el resto se ubica por debajo de ésta. Por su parte, los partidos que registran los valores promedio más bajos son José C. Paz (\$13.555), Merlo (\$13.999) y Hurlingham (\$15.238).

En relación a la tipología PH (G6 y M16), se reconoce que la mayoría de los partidos tienen un precio medio cercano al promedio del GBA24 (\$12.876), es decir que no se encuentra una gran dispersión en los valores publicados, a excepción de municipios como San Isidro (\$20.308) y Vicente López (\$17.731). Para esta tipología se repite la tendencia de los partidos de Moreno (\$7.429), José C. Paz (\$9.750) y Merlo (\$9.786), al arrojar los valores más bajos.

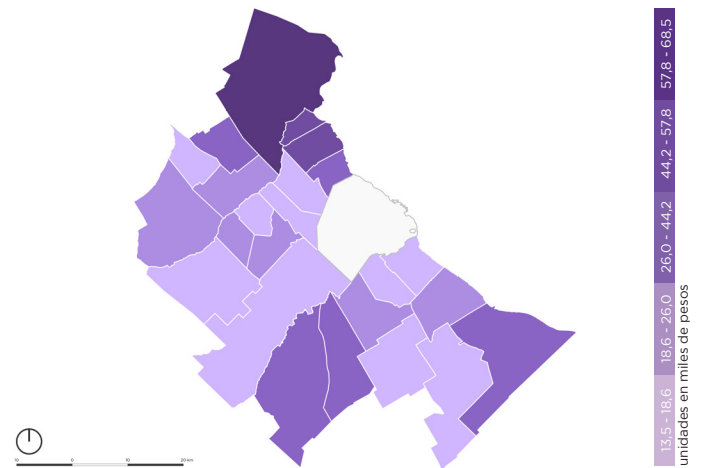
Por último, en los departamentos, el valor promedio de alquiler para GBA24 es de \$16.265. Conforme se visualiza en el gráfico (G7), la variación de precios entre partidos no es tan amplia en comparación con las casas. Se destacan los municipios de Vicente López (\$27.324), Tigre (\$25.280), San Isidro (\$24.197), San Fernando (\$18.650) y Berazategui (\$16.708), con valores superiores a la media general. En consonancia con lo establecido en el párrafo anterior, en el mapa del GBA24 (M17) se evidencia que la zona norte se ubica por encima del resto en términos de precios. A diferencia de lo que sucede en la zona norte, nuevamente los municipios de José C. Paz (\$7.995), Moreno (\$8.531) y Hurlingham (\$8.911), registran los precios promedio más bajos de alquiler de un departamento.

## G5 | CASA: PRECIO MEDIO DE ALQUILER



Fuente: Elaboración propia.

## M15 | CASA: PRECIO MEDIO DE ALQUILER



Fuente: Elaboración propia.

**\$68MIL**

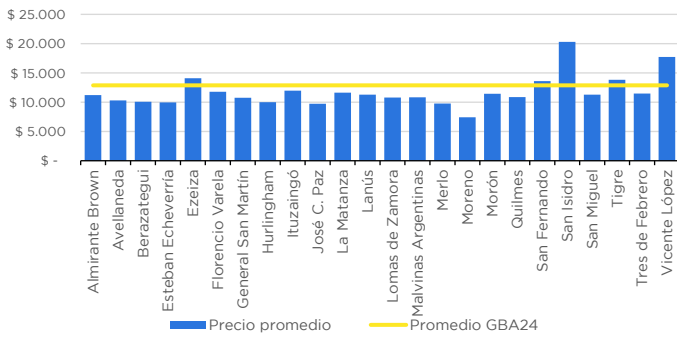
MAYOR PRECIO MEDIO  
TIGRE

**\$13MIL**

MENOR PRECIO MEDIO  
JOSÉ C. PAZ

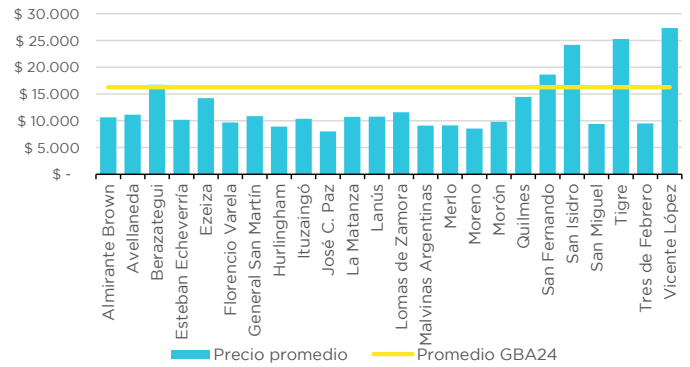
<sup>9</sup> El valor medio corresponde a un promedio ponderado de la tipología casa en GBA24, independiente a la cantidad de ambientes, para todos los meses disponibles de 2019 (enero-agosto). No se realiza la apertura por trimestres debido a inconsistencias en los datos, relacionada con la muestra de los primeros meses del año, donde el mercado se encuentra inactivo por el receso vacacional y, por lo tanto, la cantidad de casos es considerablemente menor que en el resto de los trimestres. Igual tratamiento se realiza con los datos y estimación del valor promedio de un departamento y de un PH.

## G6 | PH: PRECIO MEDIO DE ALQUILER



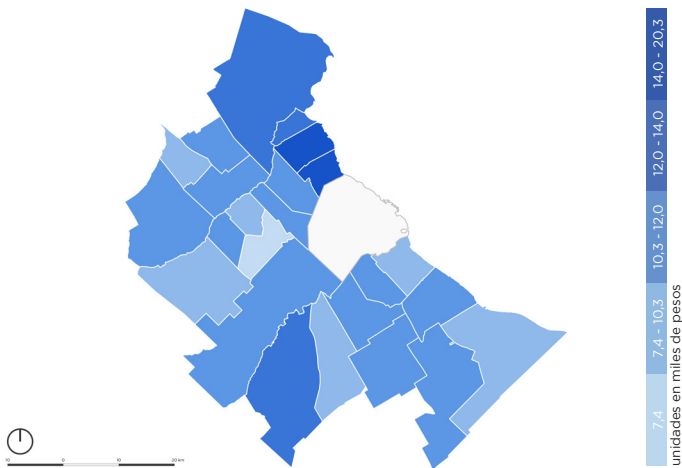
Fuente: Elaboración propia.

## G7 | DEPTO: PRECIO MEDIO DE ALQUILER



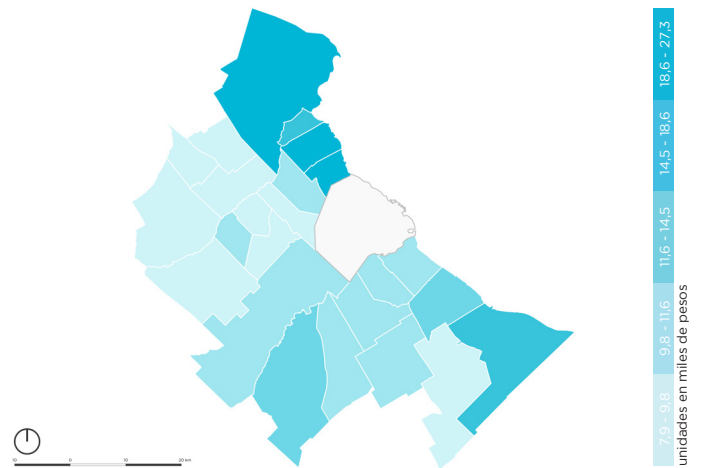
Fuente: Elaboración propia.

## M16 | PH: PRECIO MEDIO DE ALQUILER



Fuente: Elaboración propia.

## M17 | DEPTO: PRECIO MEDIO DE ALQUILER



Fuente: Elaboración propia.

# \$20 MIL

MAYOR PRECIO MEDIO  
SAN ISIDRO

# \$7 MIL

MENOR PRECIO MEDIO  
MORENO

# \$27 MIL

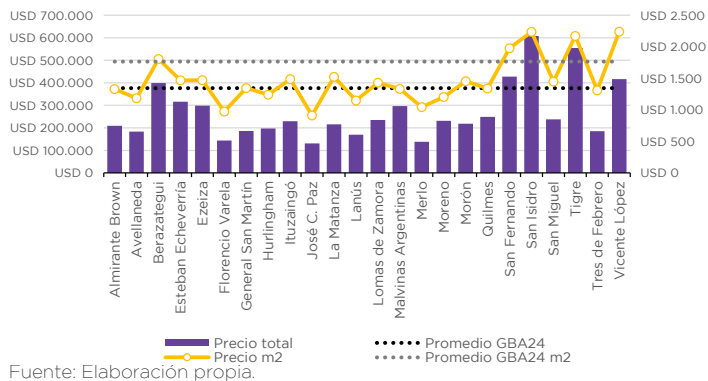
MAYOR PRECIO MEDIO  
VICENTE LÓPEZ

# \$8 MIL

MENOR PRECIO MEDIO  
JOSÉ C. PAZ

Para las operaciones de venta, se analiza de forma conjunta el precio por unidad funcional y el del metro cuadrado para cada tipología. En la infografía (G8 y M18) se expone que el valor promedio de una casa oscila entre USD 130.628 (José C. Paz) y USD 608.110 (San Isidro), siendo USD 376.737 el valor medio para GBA24. De manera consecuente con la tendencia territorial de los alquileres, en los cuatro partidos de la zona norte -junto con Berazategui-, se encuentran valores por encima del promedio general. Es importante destacar los valores reflejados en San Isidro y Tigre, los cuales superan la media en 161% y 147% respectivamente.

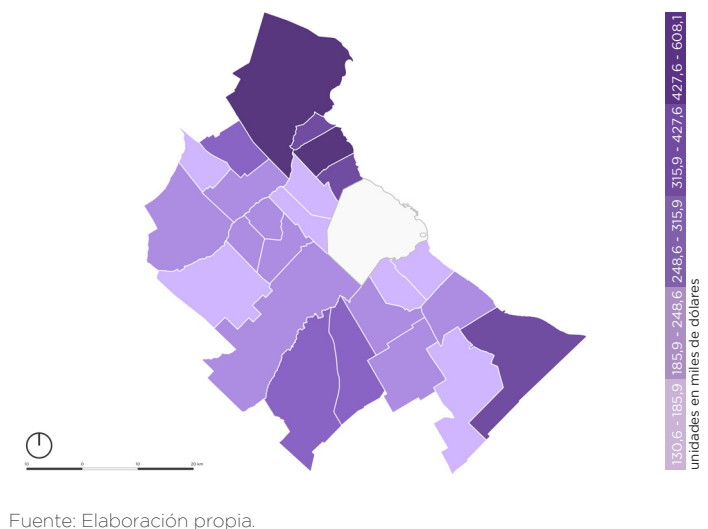
## G8 | CASA: PRECIO MEDIO DE VENTA (UF Y M2)



En cuanto al precio promedio por metro cuadrado para el GBA24 (G8 y M19), se estima en USD 1.767, teniendo como límite inferior USD 911 (José C. Paz) y superior USD 2.240 (Vicente López). En este ítem de análisis, la variabilidad de los datos medios es menor con respecto al comportamiento de los valores de venta por unidad de vivienda, en donde se reconoce una mayor amplitud entre los precios representativos de cada partido.

## M18 | CASA: PRECIO MEDIO DE VENTA UF

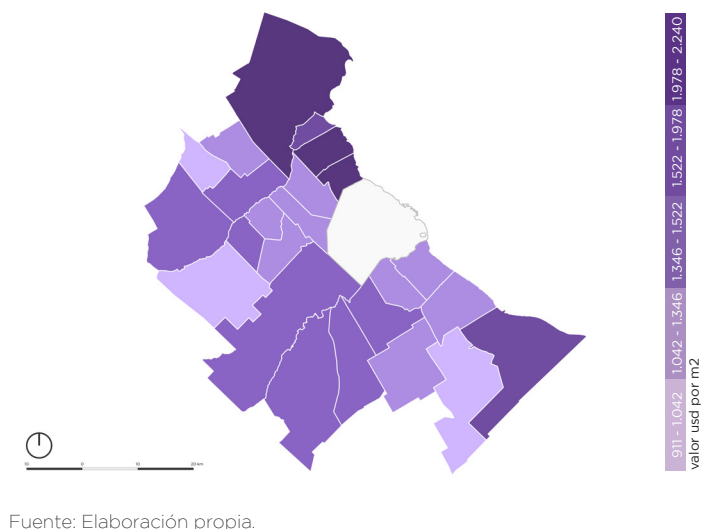
Para los PH en venta, la variabilidad de los datos es menor, tanto en el precio promedio por unidad como el del metro cuadrado por partido (G9). Los partidos menos asequibles (M20) son San Isidro (USD 216.886), Vicente López (USD 194.964) y Tigre (USD 181.063). Sin embargo, cabe destacar que en este supuesto, los municipios de Almirante Brown (USD 168.032) y Ezeiza (USD 146.667), también cuentan con valores superiores a la media del GBA24 (USD 129.138).



Por el contrario, en relación al costo del metro cuadrado de PH (G9 y M21), el municipio más asequible sigue siendo José C. Paz (USD 928/m2). De igual forma, se pueden resaltar Malvinas Argentinas (USD 1.078/m2), Florencio Varela (USD 1.084/m2) y Moreno (USD 1.174/m2), todos ellos con precios medios hasta un 34% inferiores al valor medio del metro cuadrado de Gran Buenos Aires (USD 1.650/m2).

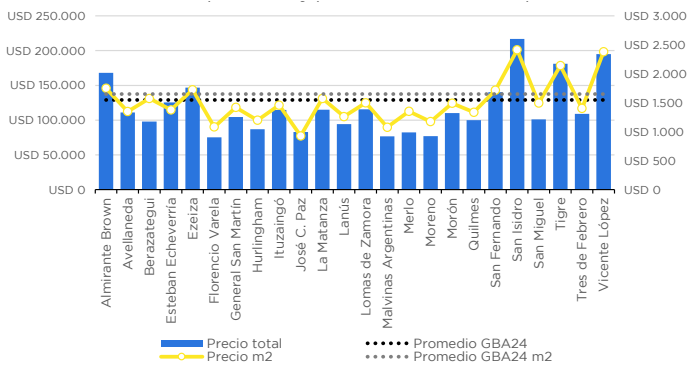
## M19 | CASA: PRECIO MEDIO DE VENTA M2

Por último, es lógico esperar un comportamiento similar al observado, en la tipología de departamentos (G10 y M22-M23). El precio promedio arroja un valor de USD 175.004 en GBA24. En los partidos de José C. Paz (USD 62.924), Hurlingham (USD 67.372) y Merlo (USD 86.935) se registran los precios promedio más bajos del territorio, mientras que Vicente López (USD 306.296), San Isidro (USD 269.564) y Tigre (USD 226.200) comparten los más elevados.



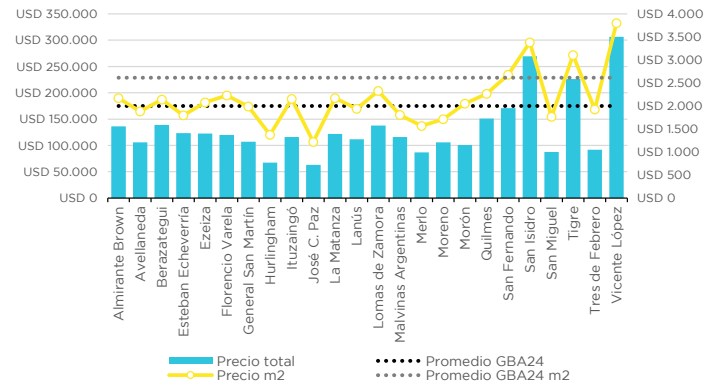


## G9 | PH: PRECIO MEDIO DE VENTA (UF Y M2)



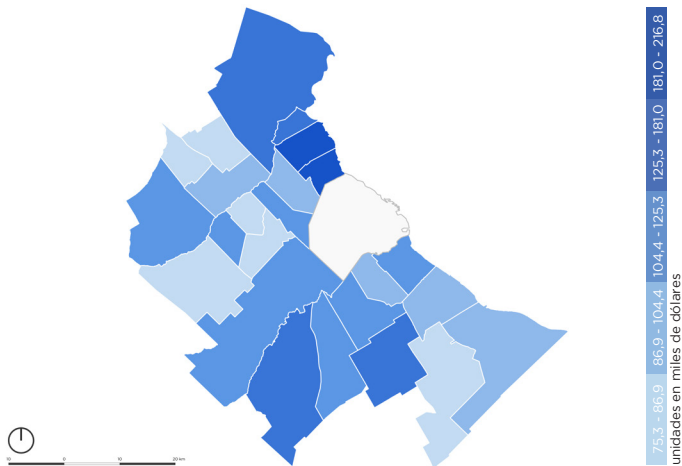
Fuente: Elaboración propia.

## G10 | DEPTO: PRECIO MEDIO DE VENTA (UF Y M2)



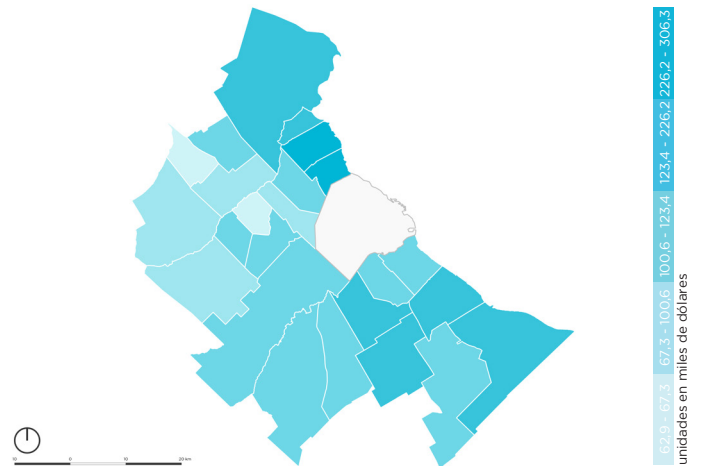
Fuente: Elaboración propia.

## M20 | PH: PRECIO MEDIO DE VENTA UF



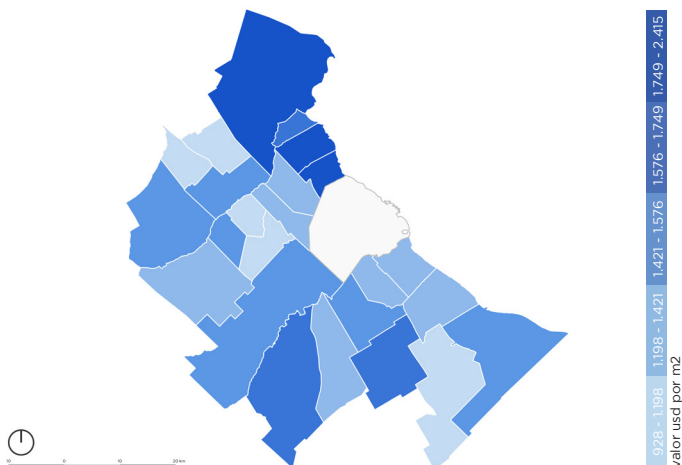
Fuente: Elaboración propia.

## M22 | DEPTO: PRECIO MEDIO DE VENTA UF



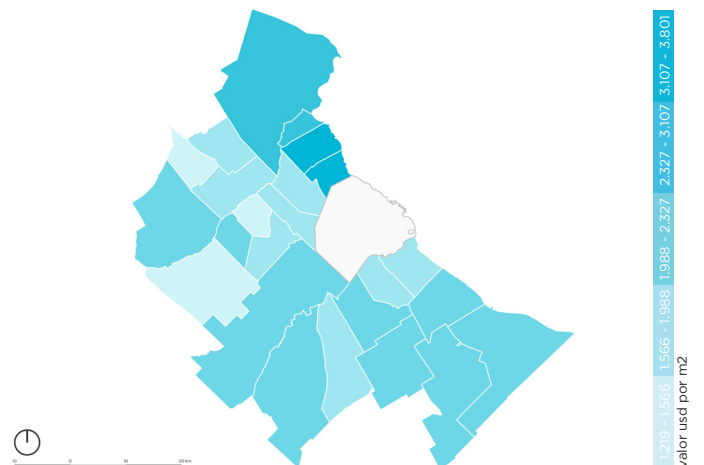
Fuente: Elaboración propia.

## M21 | PH: PRECIO MEDIO DE VENTA M2



Fuente: Elaboración propia.

## M23 | DEPTO: PRECIO MEDIO DE VENTA M2



Fuente: Elaboración propia.

El precio medio del metro cuadrado de un departamento en GBA24 es de USD 2.612, lo que equivale a un 48% más que al precio medio de la tipología casa. Asimismo, los patrones en los precios del metro cuadrado se repiten al igual que en el análisis del precio total del inmueble. Los partidos ubicados en la zona norte (San Isidro, Tigre y Vicente López) superan el promedio general de GBA24 mientras que los que ocupan el último lugar, son los mismos municipios (Hurlingham, Merlo y José C. Paz).

En síntesis, el análisis del comportamiento de los precios del mercado inmobiliario de vivienda del Gran Buenos Aires, indica que los partidos localizados en la zona norte y que limitan con el Río de la Plata, contienen valores promedio -UF y por metro cuadrado- considerablemente superiores al resto de los municipios del GBA24. Específicamente Vicente López, San Isidro, San Fernando y Tigre. Opuesto a estos se encuentra el partido de José C. Paz, el cual arroja en gran parte de las categorías analizadas, los valores más bajos de la oferta habitacional en los 24 partidos. En una posición similar a éste, se encuentran algunos municipios de zona oeste, como Merlo, Hurlingham y Moreno.

USD **608**MIL

CASA VENTA MAYOR PRECIO MEDIO  
SAN ISIDRO

USD **130**MIL

CASA VENTA MENOR PRECIO MEDIO  
JOSÉ C. PAZ

USD **217**MIL

PH VENTA MAYOR PRECIO MEDIO  
SAN ISIDRO

USD **75**MIL

PH VENTA MENOR PRECIO MEDIO

USD **306**MIL

DEPTO VENTA MAYOR PRECIO MEDIO  
VICENTE LÓPEZ

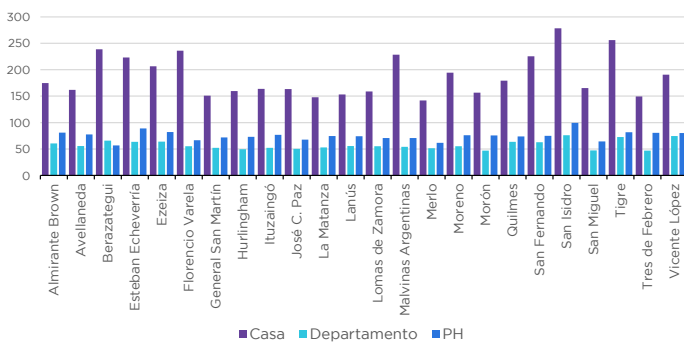
USD **63**MIL

DEPTO VENTA MENOR PRECIO MEDIO  
JOSÉ C. PAZ

Otro aspecto significativo en la caracterización de la oferta y explicación de los precios de los inmuebles habitacionales, es la superficie de los inmuebles. Donde es evidente que las casas tenderán a contar con una mayor dimensión con respecto a otras tipologías. Mientras la superficie promedio de un departamento y un PH (en el GBA24), es de 62 m2 y 77 m2 respectivamente, la de una casa asciende a 214 m2, lo que equivale a casi tres veces la superficie de los inmuebles antes citados.

Ahora bien, si se analiza esta característica según la oferta de cada municipio (G11), se puede observar que la superficie media por tipología difiere en gran medida del promedio para GBA24. Por ejemplo, el municipio de San Isidro presenta el mayor tamaño promedio ofertado en las tres tipologías: 278 m2 para una casa, 100 m2 para un PH y 76 m2 para un departamento. Asimismo, los partidos de Tigre, Vicente López y Esteban Echeverría coinciden con superficies promedio muy similares a las de San Isidro. Hecho que condice con la relevancia de estos partidos en cuanto a los precios previamente discriminados. Por el contrario, Merlo, Berazategui, Tres de Febrero y presentan el menor tamaño promedio de casa (142 m2), PH (57 m2) y departamento (47 m2) respectivamente.

## G11 | SUPERFICIE PROMEDIO POR TIPOLOGÍA



Fuente: Elaboración propia.

**214M2**  
SUPERFICIE MEDIA CASA GBA24

**142M2**  
MENOR SUP. CASA  
MERLO

**77M2**  
SUPERFICIE MEDIA PH GBA24

**75M2**  
MENOR SUP. PH  
BERAZATEGUI

**62M2**  
SUPERFICIE MEDIA DEPTO GBA24

**47M2**  
DEPTO VENTA MENOR PRECIO MEDIO  
TRES DE FEBRERO



# ANÁLISIS COMPARATIVO PARTIDOS GBA24 EN EL 2Q

---

# ANÁLISIS COMPARATIVO PARTIDOS GBA24 EN 2Q

En este apartado se efectúa un análisis detallado y comparado de la oferta habitacional en cada uno de los 24 partidos del GBA24, para el segundo trimestre (2Q) del 2019. Se selecciona este período en particular, teniendo en cuenta la representatividad del volumen de datos frente a los del 1Q y el 3Q. Asimismo, se emplea este período, para evaluar las posibilidades de acceso a una vivienda por parte de la población del Gran Buenos Aires (reflejado en el Capítulo 3), ya que se emplea como fuente de información la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) del segundo trimestre de 2019.

## OPERACIONES

La oferta por tipo de operación se distribuye de manera heterogénea hacia el interior del GBA24, con mayor peso en algunos municipios. El gráfico (G12) muestra que el partido de Tigre, por ejemplo, contiene el 52% de las viviendas en venta y el 22% de la unidades en alquiler, sobre el total ofertado en el 2Q del Gran Buenos Aires. Mientras que Florencio Varela presenta una mínima oferta de venta y alquiler (sólo el 1%). A nivel general, se observa una gran concentración de la oferta en la mayoría de los municipios de la zona norte de GBA (ver M24 y M25), como Tigre, San Isidro, Vicente López, así como en la zona oeste (La Matanza y Morón).

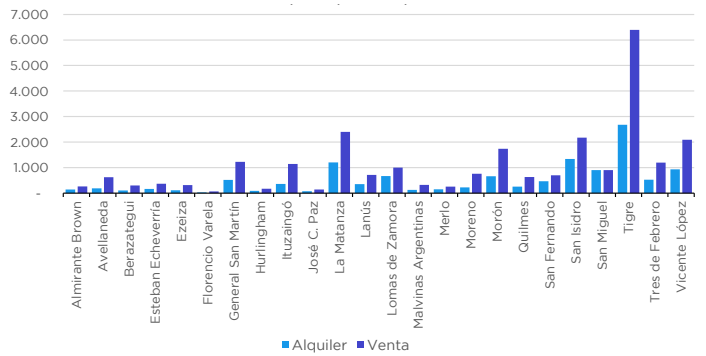
**52%**

DE VIVIENDAS EN VENTA DE GBA24  
TIGRE

**22%**

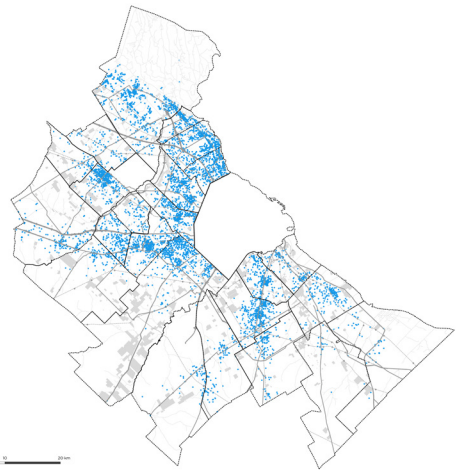
DE VIVIENDAS EN ALQUILER DE GBA24  
TIGRE

## G12 | UNIDADES OFERTADAS POR OPERACIÓN 2Q



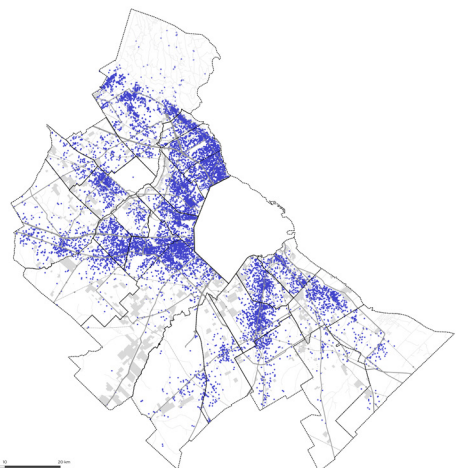
Fuente: Elaboración propia.

## M24 | OFERTA TOTAL ALQUILER 2Q



Fuente: Elaboración propia.

## M25 | OFERTA TOTAL VENTA 2Q



Fuente: Elaboración propia.

uf en alquiler

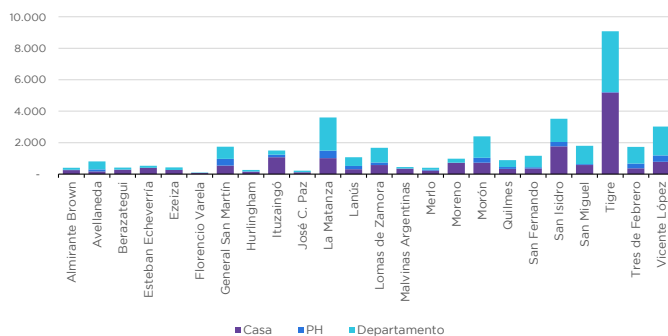
uf en venta

## TIPOLOGÍAS

En relación a la oferta por tipologías de vivienda por partido, sobre la totalidad de la registrada para el GBA24 en el 2Q, se identifica que Tigre (31%) y San Isidro (11%) lideran la cantidad de casas ofertadas, ubicándose en el otro extremo partidos como José C. Paz (0,7%) y Florencio Varela (0,4%). Por otro lado, los partidos de La Matanza (15%) y Gral. San Martín (13%), concentran la mayoría de los PH. A su vez, José C. Paz (0,1%), Ezeiza (0,2%), Esteban Echeverría (0,2%) y Malvinas Argentinas (0,2%), cuentan con la menor concentración de esta tipología. En lo que respecta a los departamentos, Tigre reúne una vez más la mayoría de la oferta (21%), seguido por La Matanza (12%). Mientras que en Florencio Varela (0,1%) y Hurlingham (0,5%) se registra la menor cantidad de departamentos.

Con respecto a la composición de la oferta por tipología al interior de cada uno de los partidos (G13), se observan variaciones en la representatividad de los productos inmobiliarios, frente al comportamiento total del GBA24. La participación de la oferta de casas supera el 70% de las unidades en los partidos de: Malvinas Argentinas (77%), Esteban Echeverría (75%), Ituzaingó (72%), Moreno (72%) y Florencio Varela (71%), conforme se ilustra en el mapa M26. Por otro lado, el M28 muestra que los municipios con mayor cantidad de oferta de departamentos son: San Miguel (65%), Avellaneda (63%), San Fernando (62%), Vicente López (61%) y Tres de Febrero (61%). A diferencia de la oferta de casas y departamentos, el M27 exhibe que el porcentaje de oferta de PH por partido es menor. Sin embargo, los partidos de General San Martín (24%), Lanús (19%), Tres de Febrero (17%) y Avellaneda (15%) poseen una cantidad significativa de estos casos.

## G13 | UNIDADES OFERTADAS POR TIPOLOGÍA 2Q



Fuente: Elaboración propia.

# 31%

CASAS OFERTADAS DE GBA24  
TIGRE

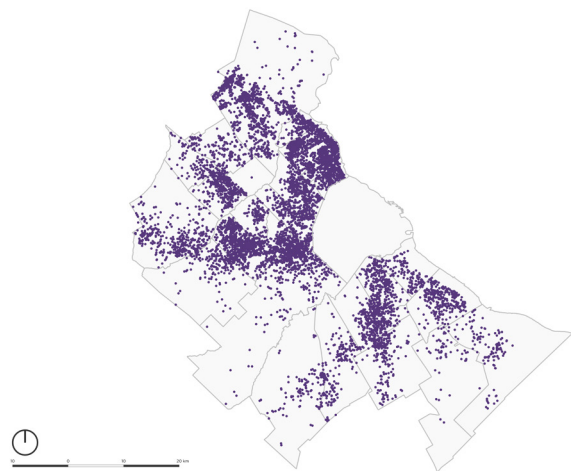
# 15%

PH OFERTADOS DE GBA24  
LA MATANZA

# 21%

DEPTO OFERTADOS DE GBA24  
TIGRE

## M26 | CASAS: OFERTA 2Q



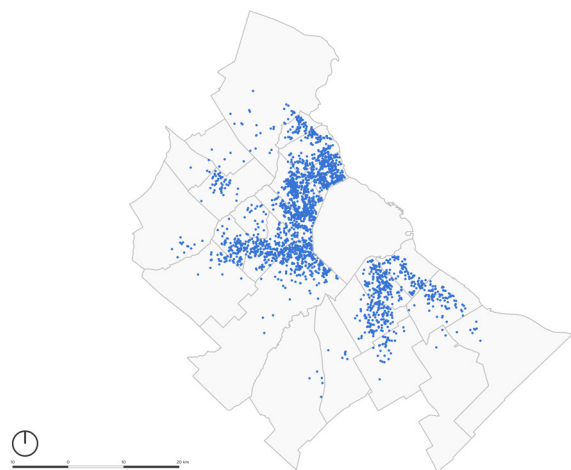
Fuente: Elaboración propia.

● oferta de casas

# +70%

DE OFERTA PROPIA EN CASAS  
MALVINAS ARGENTINAS, ESTEBAN ECHEVERRÍA,  
ITUZAINGÓ, MORENO Y FLORENCIO VARELA

## M27 | PH: OFERTA 2Q



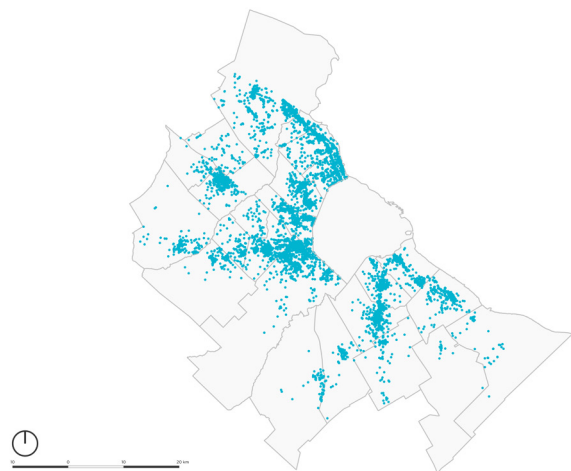
Fuente: Elaboración propia.

● oferta de ph

# +15%

DE OFERTA PROPIA EN PH  
SAN MARTÍN, LANÚS, TRES DE FEBRERO Y AVELLANEDA

## M28 | DEPTOS: OFERTA 2Q



Fuente: Elaboración propia.

● oferta de departamentos

# +60%

DE OFERTA PROPIA EN DEPTOS  
SAN MIGUEL, AVELLANEDA, SAN FERNANDO,  
VICENTE LÓPEZ Y TRES DE FEBRERO



## AMBIENTES

Asimismo, se analiza cada tipología ofertada para el 2Q, en función a la cantidad de ambientes. Como es de esperarse, al ser las casas la clase de inmueble con mayores superficies, son la tipología donde se reconoce un alto porcentaje de oferta con 4 o más ambientes (62%), seguido por el 33% de 3 ambientes y, por último, en menor medida, se encuentran las casas de 2 y 1 ambiente (5%). Es necesario mencionar que, si bien estas últimas se encuentran en la categoría de “casa” en la base de datos de los anuncios publicados, posiblemente por la cantidad de ambientes correspondan a la tipología de “PH”. De acuerdo a los gráficos G14 y G15, los partidos de Tigre y San Isidro son los que albergan la mayor cantidad de casas de 3 ambientes (29% y 9%, respectivamente), al igual que de 4 y más ambientes (34% y 12%, para cada uno). En el caso de las casas de hasta 2 ambientes, los municipios de La Matanza (16%) e Ituzaingó (10%) son los más representativos.

En cuanto a la distribución por ambientes de la tipología de PH (G16-G17), los datos arrojan que el 75% de la oferta la componen 2 (26%) y 3 (48%) ambientes. El resto de la oferta está conformada por 4 o más ambientes (22%) y un 3% por monoambientes. La vivienda tipo PH, para todos los ambientes, se halla principalmente en los partidos de La Matanza, Gral. San Martín y Vicente López.

En los departamentos, la distribución según la cantidad de ambientes (G18-G19) es más homogénea que lo descrito en los casos anteriores, aunque predominan las propiedades de 2 ambientes (46%). En segundo lugar se encuentran las de 3 ambientes con el 30%, luego los monoambientes con el 13% y, por último, existe un 11% de departamentos de 4 o más ambientes.

Los municipios de Tigre y La Matanza, con un 19% y un 14% respectivamente, concentran la mayor proporción de propiedades de 2 ambientes del GBA24. En el caso de los departamentos de 3 ambientes, Tigre (26%) y La Matanza (11%), junto con Vicente López (12%), son lo más significativos. Para las propiedades de 4 o más ambientes, el 63% de la oferta se concentra en los tres partidos de zona norte: Tigre (29%), Vicente López (18%) y San Isidro (16%). Por último, más de la mitad de la oferta de monoambientes se encuentra en San Miguel (13%), Morón (13%), Tigre (11%), La Matanza (10%) y Tres de Febrero (10%).

# 62%

DE LA OFERTA DE CASAS  
ES DE + DE 4 AMBIENTES

# 16%

DE LA OFERTA DE CASAS DE 2 AMB.  
SE LOCALIZA EN LA MATANZA

# 48%

DE LA OFERTA DE PH ES DE 3 AMB.

# 26%

DE LA OFERTA DE PH ES DE 2 AMB.

# 46%

DE LA OFERTA DE DEPTOS  
ES DE 2 AMBIENTES

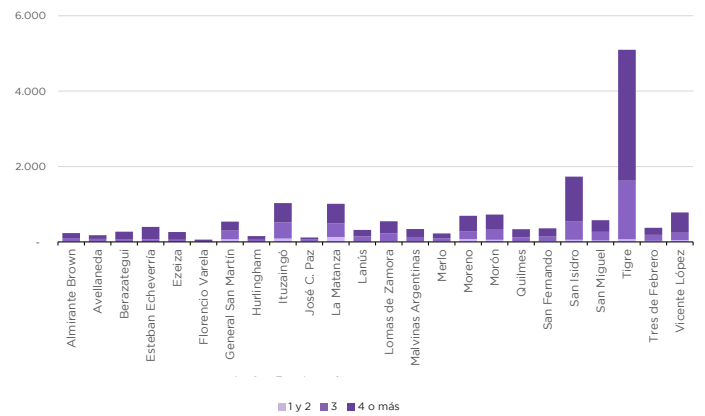
# 19%

DE LA OFERTA DE DEPTOS DE 2 AMB.  
SE LOCALIZA EN TIGRE

# TIGRE SAN ISIDRO

MAYOR % DE CASAS DE 3 Y +4 AMB.

## G14 | CASAS: OFERTA POR AMBIENTES 2Q

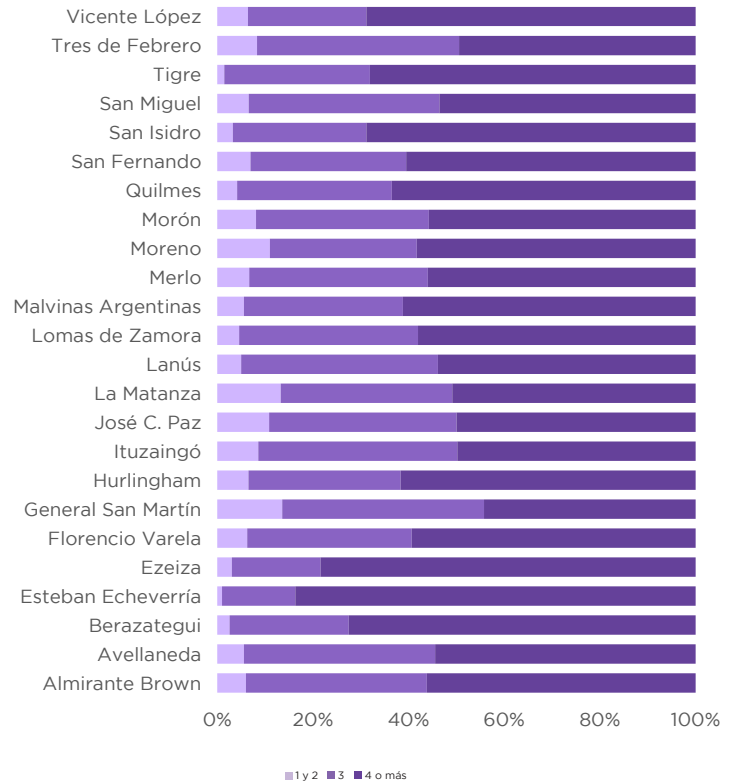


Fuente: Elaboración propia.

# LA MATANZA SAN MARTÍN

MAYOR % DE PH DE 2 Y 3 AMB.

## G15 | CASAS: COMPOSICIÓN OFERTA POR AMBIENTES 2Q

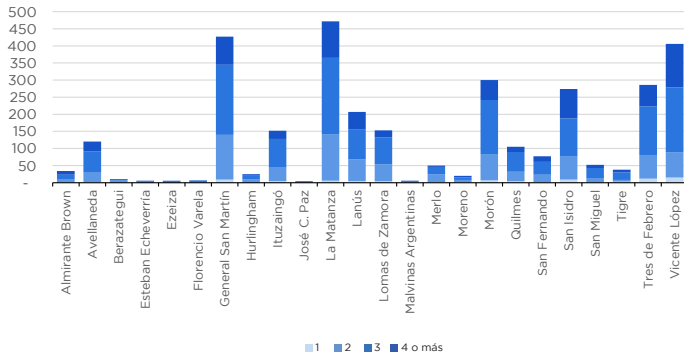


Fuente: Elaboración propia.

# TIGRE LA MATANZA

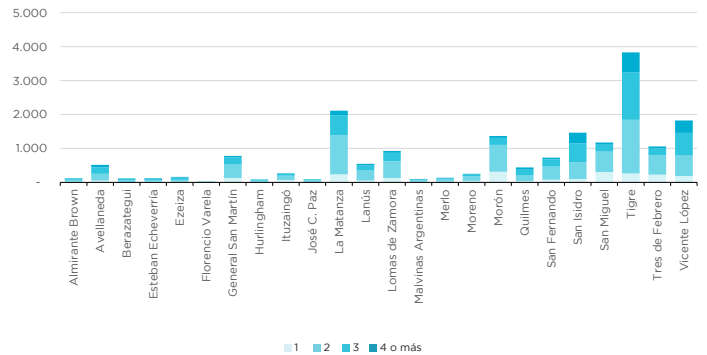
MAYOR % DE DEPTOS DE 2 Y 3 AMB.

## G16 | PH: OFERTA POR AMBIENTES 2Q



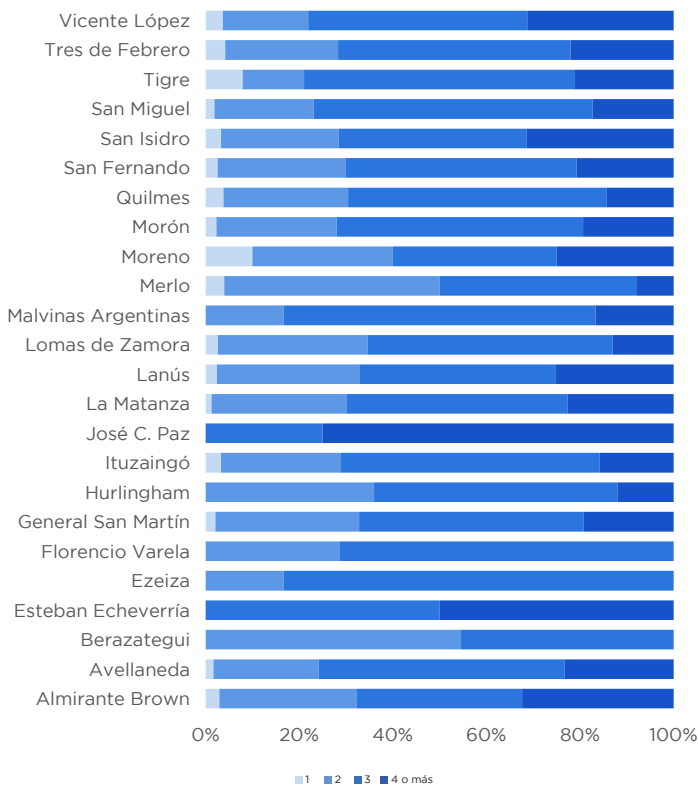
Fuente: Elaboración propia.

## G18 | DEPTOS: OFERTA POR AMBIENTES 2Q



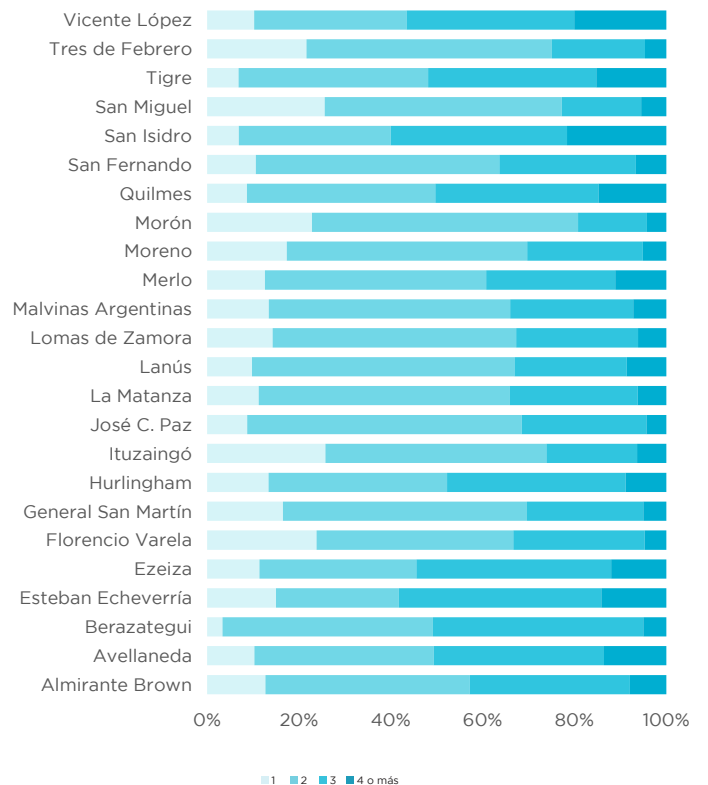
Fuente: Elaboración propia.

## G17 | PH: COMPOSICIÓN OFERTA POR AMBIENTES 2Q



Fuente: Elaboración propia.

## G19 | DEPTOS: COMPOSICIÓN OFERTA POR AMBIENTES 2Q



Fuente: Elaboración propia.

## PRECIOS

En este apartado, el análisis se centra en los precios medios de alquiler y de venta por tipología para el segundo trimestre de 2019. Cabe mencionar que los valores resultantes mantienen relación con el análisis realizado previamente para la totalidad de la oferta de los tres trimestres. Esto se debe a que el periodo a analizar (2Q) corresponde al más significativo en términos de tamaño de la muestra.

En lo que respecta al precio medio de alquiler (G20 y M29-M30-M31), la tipología de casas es la que presenta mayores diferencias en los valores al comparar los partidos. Por ejemplo, los municipios con precios más bajos son José C. Paz, Merlo y Hurlingham, en donde el alquiler de una casa ronda entre \$14.050 y \$16.550. A diferencia de estos, los partidos con valores más elevados son Tigre (\$67.629), San Fernando (\$55.294) y San Isidro (\$53.997).

Ahora bien, si se analizan los precios hacia el interior de cada municipio, también es posible observar cierta dispersión en los datos, principalmente en aquellos partidos que cuentan con una mayor cantidad de oferta; como es el caso de Tigre. En éste, el precio medio de alquiler varía entre \$5.000 y \$350.000; mientras que José C. Paz, arroja el menor valor medio, los valores de alquiler oscilan entre \$7.000 y \$26.200.

En la tipología PH, por su parte, los partidos de Moreno (\$8.500) y Avellaneda (\$9.818) contienen valores de oferta más asequibles; mientras que San Isidro (\$21.883) y Esteban Echeverría (\$21.000) tienden a duplicar estos precios. Cabe destacar que el partido de Malvinas Argentinas no se incorpora en el análisis, debido a que no se registran PH en alquiler para el 2Q del 2019. Asimismo, los rangos en el que se encuentran los valores medios de alquiler de cada partido, difiere notablemente entre estos. Es así que en el municipio de Avellaneda se observan precios de alquiler que van de \$5.500 a \$17.000; en cambio, en el partido de San Isidro los mismos se encuentran comprendidos entre los \$5.500 y \$80.000.

Por otro lado, el precio medio más bajo en la oferta de alquiler de departamentos se localiza en Florencio Varela (\$7.678), y el más alto en Vicente López (\$28.070). Este rango es consecuente con el comportamiento de los precios medios de la tipología PH, detallados en el párrafo anterior. Aún así, es importante anotar que la dispersión hacia el interior de cada municipio aumenta en aquellos

donde se registran los valores de mercado más elevados, como sucede con Vicente López, Tigre y San Isidro. En estos el valor medio es de \$25.000 aproximadamente, mientras que el mínimo se encuentra por debajo de los \$10.000 y el máximo por encima de los \$100.000.

En relación a la venta de los inmuebles habitacionales, los precios medios más altos por unidad funcional en cada una de las tipologías, se localizan en los siguientes municipios (G21 y M32-M33-M34): en la oferta de casas, San Isidro (USD 612.812), Tigre (USD 556.237) y San Fernando (USD 413.194); en la oferta de PH, San Isidro (USD 233.497) y Vicente López (USD 201.559); y en la de departamentos, Vicente López (USD 316.460) y San Isidro (USD 267.335). Por el contrario, los precios medios más bajos por tipología se localizan en: Merlo (USD 134.230), José C. Paz (USD 136.030) y Florencio Varela (USD 142.630) en cuanto a casas; Malvinas Argentinas (USD 68.133), Berazategui (USD 75.000) y Florencio Varela (USD 79.667) en la oferta de PH; y para departamentos, José C. Paz (USD 60.100) y Hurlingham (USD 78.553).

Aquí, vale la pena mencionar puntualmente algunos municipios que evidencian un comportamiento interesante, tal es el caso de San Isidro -partido que tiende a contener los valores más altos de los 24 municipios estudiados-. Específicamente en la tipología de casas, el rango de valores comienza en USD 48.000, para la vivienda más asequible, y alcanza precios de hasta USD 5.000.000 -casi 100 veces superior al límite inferior-. Siguiendo con esta lógica, pero en menor medida, las propiedades tipo PH en venta ubicadas en el partido de San Isidro cotizan entre USD 30.000 y USD 754.000. Por último, el rango de valores que toman los departamentos en venta oscila entre USD 50.000 y USD 1.200.000.

A diferencia del anterior municipio, en el partido de Merlo el comportamiento de los precios no arroja una dispersión tan significativa en las distintas tipologías; el rango de valores de la oferta de vivienda ubicada en dicho partido, es considerablemente menor en relación a los municipios en los que se identifican los valores medios más altos, como es el caso de San Isidro. Por lo que respecta a las tipologías de PH y departamentos, el rango oscila entre los USD 46.350 y USD 190.000, y USD 28.000 y USD 175.000, respectivamente. En cuanto a las casas, la amplitud de los parámetros de los datos es superior, rondando entre USD 22.124 y USD 500.000.

Al abordar el análisis de las operaciones de venta a partir de los precios medios por metro cuadrado para cada tipología, la infografía (G22 y M35-M36-M37) recrea la dinámica para cada uno de los municipios. En la tipología de casas, los valores más bajos figuran en los partidos de José C. Paz (USD 944) y Florencio Varela (USD 971); mientras que los más elevados se localizan en los municipios de San Isidro (USD 2.240), Tigre (USD 2.203) y Vicente López (USD 2.195). En consonancia con estos valores, en la tipología de PH se registran precios medios similares a los de casas. Los valores más bajos se ubican en Malvinas Argentinas (USD 997), José C. Paz (USD 1.000) y Florencio Varela (USD 1.063); y los mayores en Tigre (USD 2.061), San Isidro (USD 2.374) y Vicente López (USD 2.396). Por último, en la oferta referida a departamentos, se identifica una mayor diferencia en el rango de valores. El partido de José C. Paz posee el valor más asequible (USD 1.224) y Vicente López el menos asequible (USD 3.888).

Particularmente, José C. Paz es el municipio que registra el precio medio de venta por metro cuadrado más bajo de los GBA24 en todas las tipologías estudiadas. Aún así, los valores que toman las propiedades oscilan entre los USD 200 y los USD 2.500, tanto para las casas como para los departamentos<sup>10</sup>. De todas formas, este rango no es tan amplio en comparación a la dispersión de los datos de otros municipios; como en Vicente López, partido con el precio medio de venta por metro cuadrado más elevado. Aquí, la media registrada para la tipología de departamentos es la más alta de las tres y presenta la mayor amplitud, dado que el rango de precios oscila entre los USD 348 y USD 13.692. Mientras que para las casas y PH, el mismo ronda entre los USD 482 y USD 5.375, y USD 788 y USD 5.400, respectivamente.

En síntesis, al comparar los resultados de los precios medios de alquiler y venta de GBA24 por tipología, se evidencia que los valores más altos -tanto para casas, PH y departamentos- se encuentran en los partidos de Tigre, San Isidro, San Fernando y Vicente López. Caso contrario, los valores más asequibles se identifican en los municipios de José C. Paz, Florencio Varela, Merlo y Moreno.

**\$43MIL**  
PRECIO MEDIO ALQUILER CASA 2Q

**USD 375MIL**  
PRECIO MEDIO VENTA CASA 2Q

**\$13MIL**  
PRECIO MEDIO ALQUILER PH 2Q

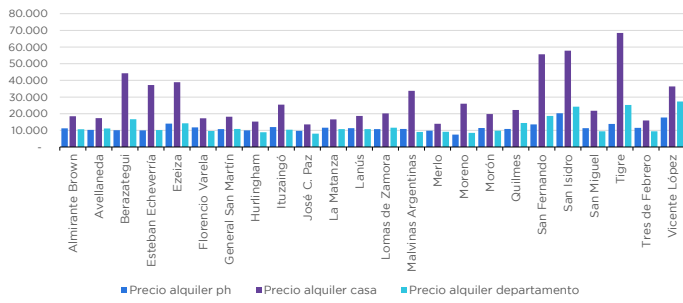
**USD 131MIL**  
PRECIO MEDIO VENTA PH 2Q

**\$16MIL**  
PRECIO MEDIO ALQUILER DEPTO 2Q

**USD 171MIL**  
PRECIO MEDIO VENTA DEPTO 2Q

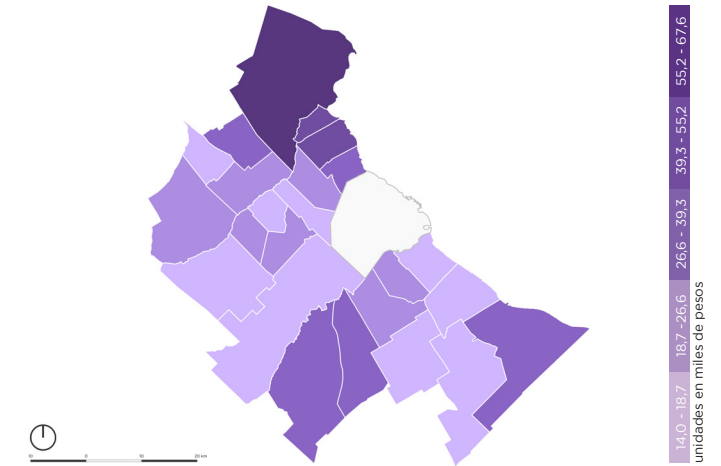
<sup>10</sup> El análisis de los ph queda excluido de esta sección dado que no presenta una cantidad significativa de datos.

## G20 | PRECIO MEDIO ALQUILER POR TIPOLOGÍA 2Q



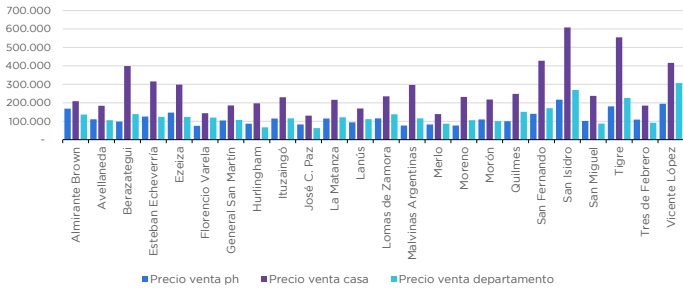
Fuente: Elaboración propia.

## M29 | CASA: PRECIO MEDIO DE ALQUILER 2Q



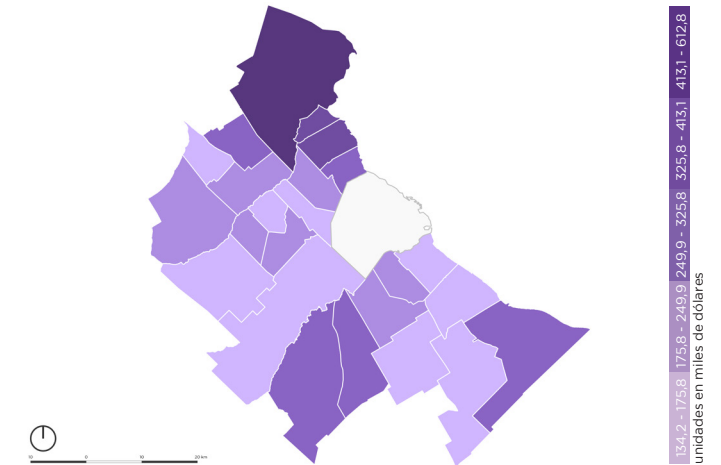
Fuente: Elaboración propia.

## G21 | PRECIO MEDIO DE VENTA UF POR TIPOLOGÍA 2Q



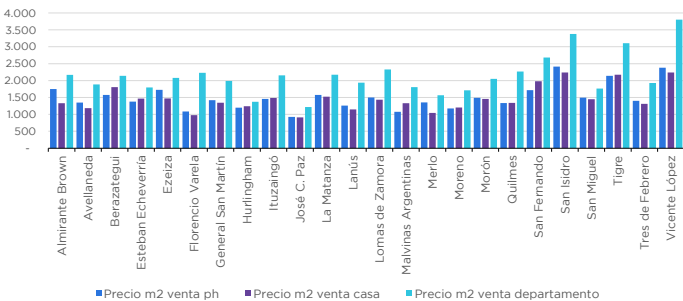
Fuente: Elaboración propia.

## M32 | CASA: PRECIO DE VENTA UF 2Q



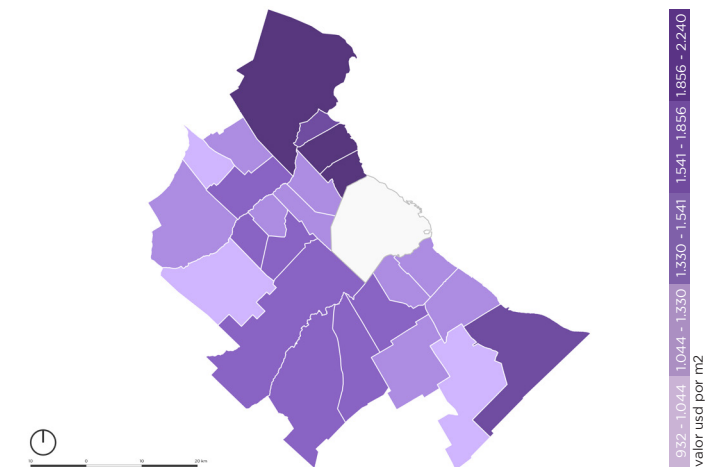
Fuente: Elaboración propia.

## G20 | PRECIO MEDIO DE VENTA M2 POR TIPOLOGÍA 2Q



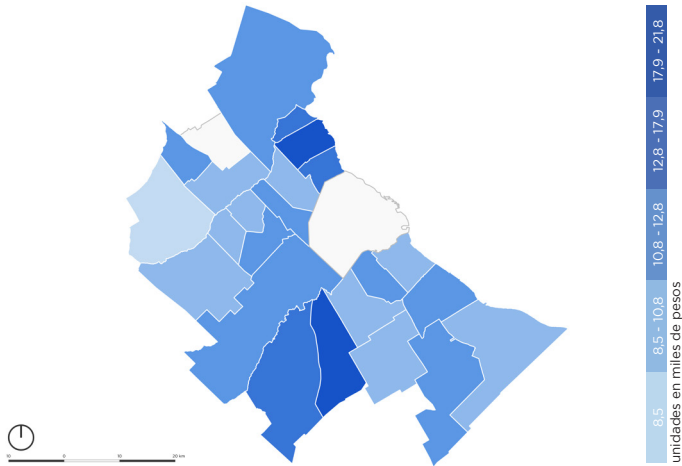
Fuente: Elaboración propia.

## M35 | CASA: PRECIO MEDIO DE VENTA M2 2Q



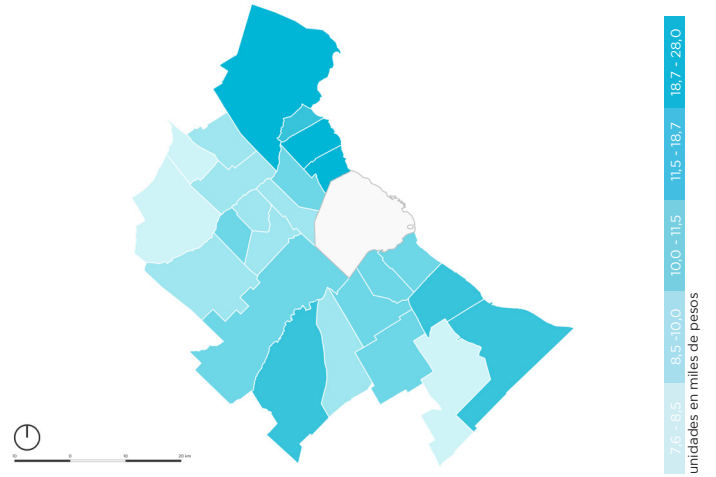
Fuente: Elaboración propia.

### M30 | PH: PRECIO MEDIO DE ALQUILER 2Q



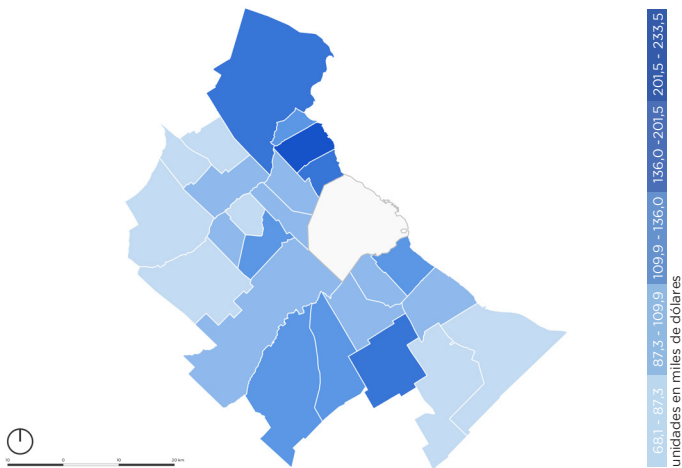
Fuente: Elaboración propia.

### M31 | DEPTO: PRECIO MEDIO DE ALQUILER 2Q



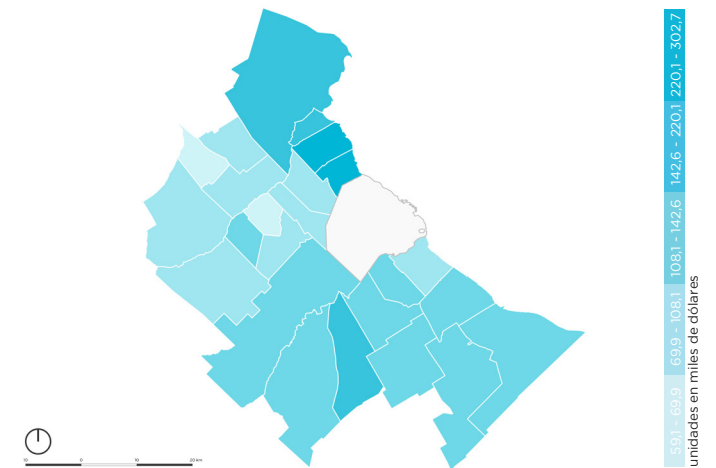
Fuente: Elaboración propia.

### M33 | PH: PRECIO MEDIO DE VENTA UF 2Q



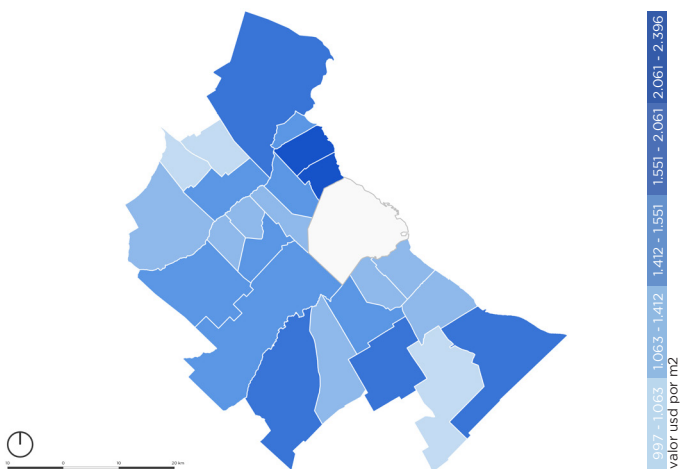
Fuente: Elaboración propia.

### M34 | DEPTO: PRECIO MEDIO DE VENTA 2Q



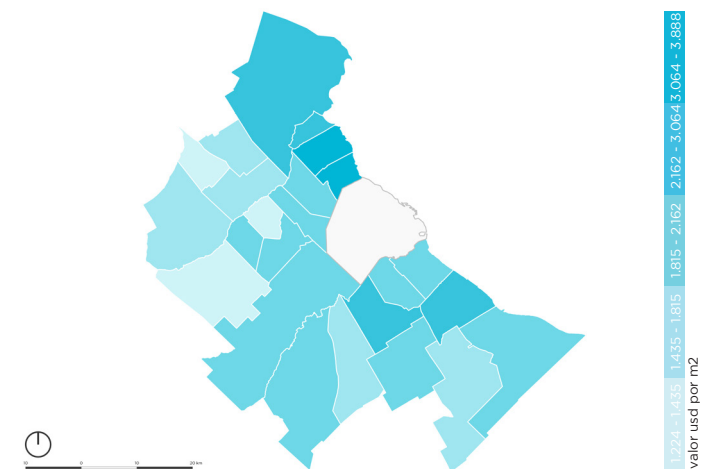
Fuente: Elaboración propia.

### M36 | PH: PRECIO MEDIO DE VENTA M2 2Q



Fuente: Elaboración propia.

### M37 | DEPTO: PRECIO MEDIO DE VENTA M2 2Q



Fuente: Elaboración propia.

# COMPORTAMIENTO TERRITORIAL DE LA OFERTA

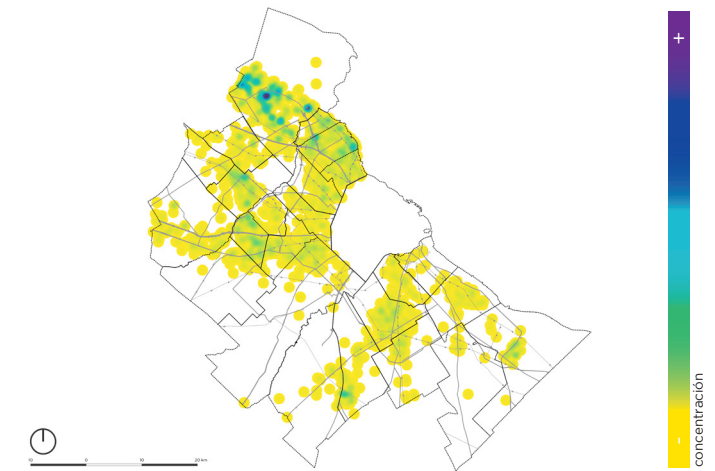
En esta sección se caracteriza la distribución territorial de la oferta habitacional para el segundo trimestre de 2019, por tipo de operación -alquiler o venta-, por tipología -casa, PH o departamento-. De igual manera, se desagrega el análisis de la vivienda tipo departamento por cantidad de ambientes -1, 2, 3, más de 4-. Mediante el análisis espacial elaborado, se reconocen patrones de localización propios de los 24 partidos del Gran Buenos Aires.

## ALQUILER CASAS

En alusión a la oferta de casas en alquiler (M38), en el partido de Tigre se identifican dos áreas con límites evidentes, conformadas por dos núcleos en los que se aglomeran gran parte de las unidades en alquiler. En primera instancia, la localidad de Nordelta y por otro lado, la ciudad de Tigre. Sobre Nordelta<sup>11</sup>, cabe señalar, que se trata de una localidad compuesta principalmente por barrios privados que ha estado en continuo crecimiento desde el año 2014, por lo que presenta una oferta significativa de viviendas en alquiler. Sin embargo, se observan otros sectores representativos de oferta, vinculados a las centralidades urbanas de los partidos de Ituzaingó, San Miguel, San Isidro, como así también, en barrios privados de los municipios de Esteban Echeverría y Berazategui.

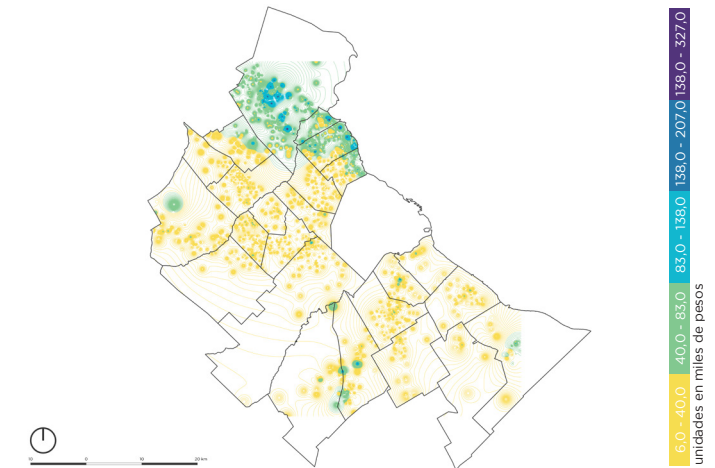
Con respecto al comportamiento territorial de los precios<sup>12</sup> de la tipología de casas, se observa un predominio de valores de alquiler por unidad funcional más elevados hacia el norte (M39), los cuales oscilan entre \$40.000 a \$83.000. En sectores determinados de los partidos de San Isidro, San Fernando y Tigre, los precios son superiores a los expuestos. Tanto en estos casos como en algunas áreas del partido de Esteban Echeverría y Ezeiza, el incremento en los valores de alquiler se relaciona con la existencia de barrios privados o countries en estos municipios.

## M38 | CASA: CONCENTRACIÓN ALQUILER



Fuente: Elaboración propia.

## M39 | CASA: PRECIOS ALQUILER POR UF



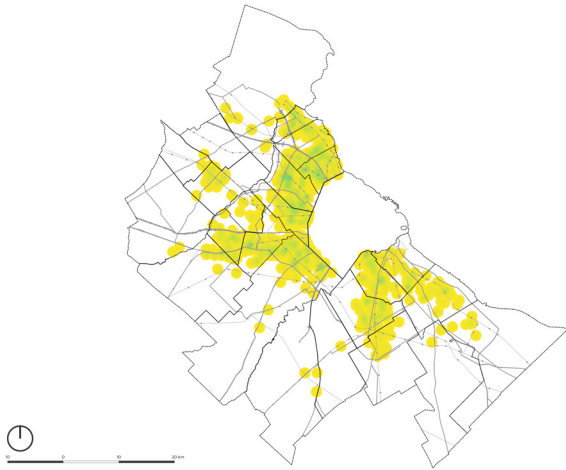
Fuente: Elaboración propia.

<sup>11</sup> Nordelta es una localidad urbana en el Partido de Tigre. Esta localidad presenta una oferta variada de barrios y tipos de vivienda, desde un lote para construir una casa, hasta un condominio con departamentos de 1 a 4 ambientes, oficinas, etc.

<sup>12</sup> Para la construcción de los mapas de isolíneas de precios (por unidad funcional y por m<sup>2</sup>) se utilizó el método de interpolación espacial denominado Distancia Inversa Ponderada (IDW por sus siglas en inglés). En este proceso se utilizan puntos con valores conocidos para estimar valores desconocidos en otros puntos. La ponderación es asignada a los puntos de muestreo mediante la utilización de un coeficiente de ponderación que controla cómo la influencia de la ponderación decae mientras la distancia hacia el punto nuevo se incrementa. Mientras más grande sea el coeficiente de ponderación menor será el efecto que los puntos tendrán si están lejos del punto desconocido durante el proceso de interpolación.

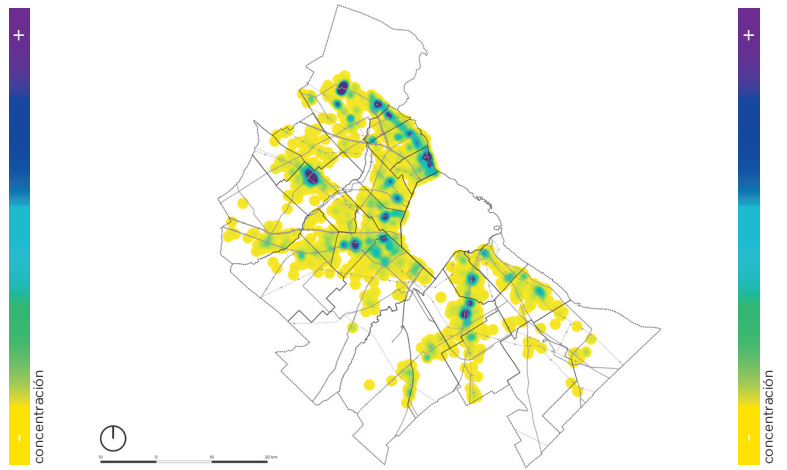


### M40 | PH: CONCENTRACIÓN ALQUILER



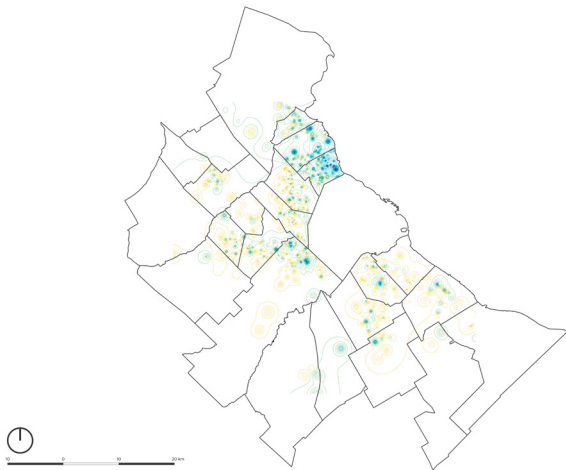
Fuente: Elaboración propia.

### M42 | DEPTO: CONCENTRACIÓN ALQUILER



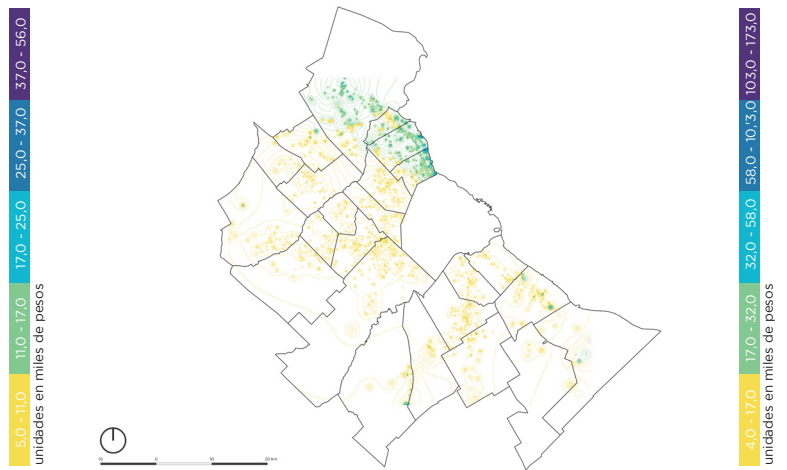
Fuente: Elaboración propia.

### M41 | PH: PRECIOS ALQUILER POR UF



Fuente: Elaboración propia.

### M43 | DEPTO: PRECIOS ALQUILER POR UF



Fuente: Elaboración propia.

## PH

A diferencia de las casas, la localización de la oferta de PH en alquiler (M40), ocupa una menor extensión del territorio y tiende a incrementarse en zonas adyacentes a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se refleja principalmente en las centralidades urbanas que tienen un buen nivel de acceso a redes de transporte público. No obstante, la concentración de las unidades funcionales es baja y con límites de agrupación difusos.

Dado que la tipología de PH se encuentra en mayor medida en el primer cordón del conurbano, cercano a los bienes y servicios que ofrece Capital Federal, las áreas con precios más altos se identifican en los partidos de Vicente López, San Isidro, La Matanza y Lanús (M41). Un PH en alquiler en estas zonas puede variar entre \$17.000 y \$37.000 según la cantidad de ambientes que posea.

## DEPTOS

Para determinar las lógicas de distribución espacial de la oferta habitacional de departamentos, se analiza esta tipología de forma detallada según la cantidad de ambientes: 1, 2, 3 y más de 4. Ahora bien, en relación a la totalidad de las unidades ofertadas, se encuentra un patrón de localización predominante sobre los corredores urbanos vinculados a la red ferroviaria y a sus respectivas estaciones, enfatizado en la zona norte, noroeste y sur del GBA24 (M42).

En los departamentos monoambiente se identifica un polo de concentración en el municipio de San Miguel (M44). A su vez, se encuentra una alta intensidad de este producto habitacional en las áreas de influencia de las estaciones de ferrocarril. Esto sucede sobre la línea Mitre (Retiro-Tigre) en las estaciones de los partidos de Vicente López, San Isidro, San Fernando y con mayor relevancia en Tigre. Hecho que se replica en el corredor oeste de la línea Sarmiento, en los municipios de Morón y La Matanza. Por último, se observan otros puntos de significativos de oferta de monoambientes en los partidos de General San Martín y Tres de Febrero, y sobre el corredor sur de la línea Roca, en los municipios de Lanús y Lomas de Zamora.

Por su parte, la oferta de 2 ambientes se caracteriza por cubrir una mayor porción del territorio, extendiéndose hacia los límites administrativos del GBA24 (M46). Los patrones de concentración espacial son similares a la oferta de 1 ambiente, aunque en algunos núcleos se aglomeran más unidades en alquiler. Los municipios que cuentan con un grado superior de intensidad de oferta son San Miguel, Tigre (Nordelta), Lomas de Zamora, Vicente López, San Fernando y Morón. En cuanto a los de menor intensidad, coinciden de igual manera

con la oferta de 1 ambiente, donde se destacan los partidos de: General San Martín, Tres de Febrero, La Matanza, Lanús y Quilmes.

En el caso de los departamentos de 3 ambientes, la extensión territorial sobre el GBA24 es semejante a la oferta de 2 ambientes. Sin embargo, las áreas con una densidad representativa de este tipo de unidades de vivienda se emplazan fundamentalmente en los partidos de Tigre y Vicente López (M48). Tales patrones se repiten en la oferta de 4 ambientes y más (M50), pero a diferencia del cobertura territorial que posee la oferta de 1, 2 y 3 ambientes, los departamentos de más de 4 ambientes se localizan de forma aislada o dispersa. Sólo se consolida la oferta hacia el norte de GBA24, en un área claramente delimitada alrededor de la línea Mitre (Retiro-Tigre) y de la Avenida del Libertador.

Ahora, en relación a la dinámica territorial de los precios de mercado de la oferta total de departamentos en alquiler (M43), se repite el patrón espacial de la tipología de casas. El análisis pormenorizado por ambientes -1, 2, 3 y más de 4 ambientes-, refleja un comportamiento similar en cuanto a la distribución de los valores más elevados hacia zona norte de GBA24.

Para las unidades de 1 ambiente, se hallan sectores con departamentos en alquiler que varían entre \$11.000 y \$20.000 (M45). Sin embargo, se estiman algunos núcleos cuyos valores se elevan hasta \$29.000; tal es el caso de los partidos de Vicente López, San Fernando y Tigre. En el resto del GBA24, los cálculos realizados indican que el alquiler de un monoambiente puede variar entre \$4.000 y \$8.000.

Alquilar una unidad de 2 ambientes en gran parte del territorio de GBA24, puede rondar entre \$4.000 y \$15.000 por mes (M47). Esto exceptuando las áreas ribereñas, como la zona norte y sectores específicos de Quilmes y Berazategui, donde los precios de alquiler alcanzan \$28.000. En el caso de las unidades de 3 ambientes, la mayor parte de los partidos arrojan valores de renta entre \$4.000 y \$20.000 (M49). Como ocurre en gran parte del análisis desarrollado hasta ahora, hacia el norte de esta región se identifican los valores que determinan el límite superior de los rangos, con precios que van desde \$36.000 hasta \$62.000 de canon por mes.

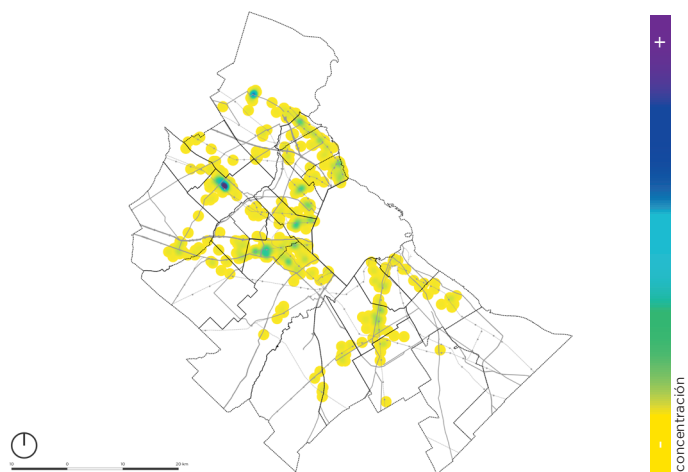
Por último, para los departamentos de más de 4 ambientes, se reconoce además de la zona norte, otros sectores con precios altos, tales como Ezeiza, Esteban Echeverría y Quilmes (M51). Estos valores rondan entre \$26.000 y \$63.000, con algunas zonas donde el alquiler puede llegar a \$94.000.



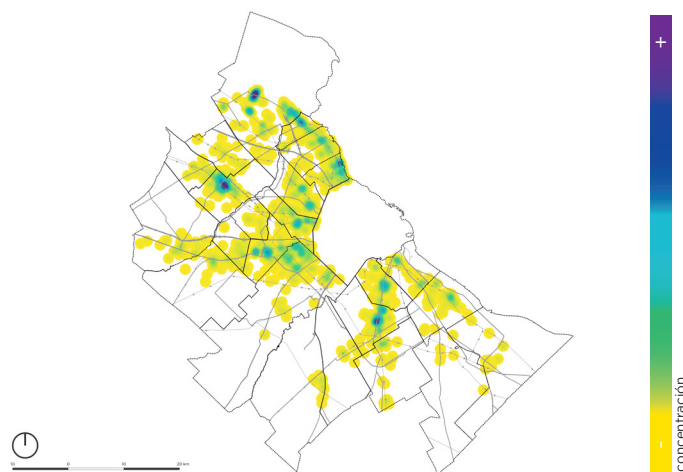
# ALQUILER DEPARTAMENTOS POR AMBIENTES

## M44 | DEPTOS 1 AMB: CONCENTRACIÓN ALQUILER

## M46 | DEPTOS 2 AMB: CONCENTRACIÓN ALQUILER



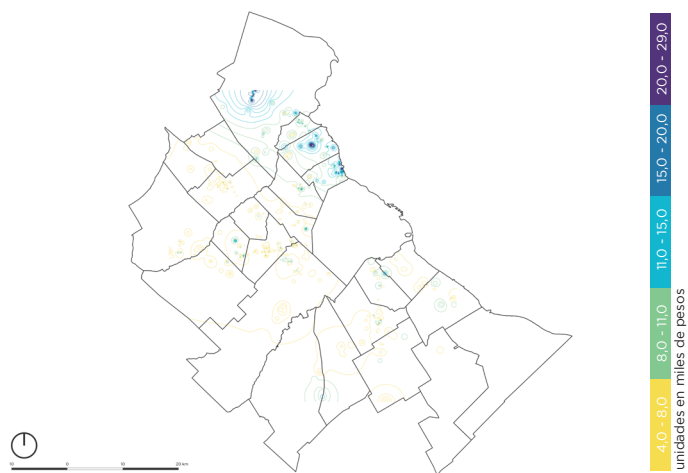
Fuente: Elaboración propia.



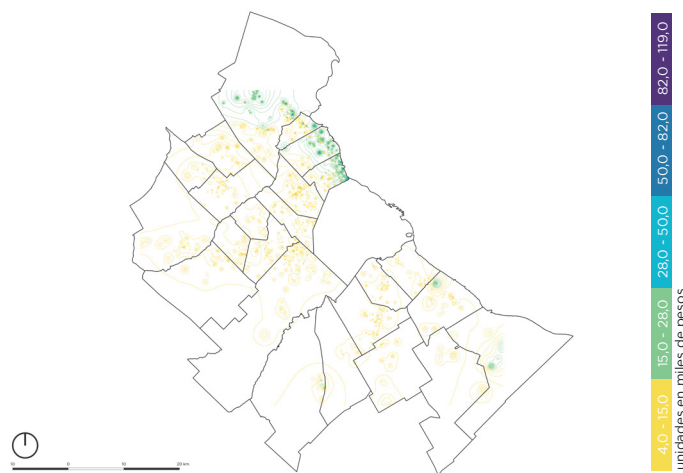
Fuente: Elaboración propia.

## M45 | DEPTOS 1 AMB: PRECIOS ALQUILER POR UF

## M47 | DEPTOS 2 AMB: PRECIOS ALQUILER POR UF

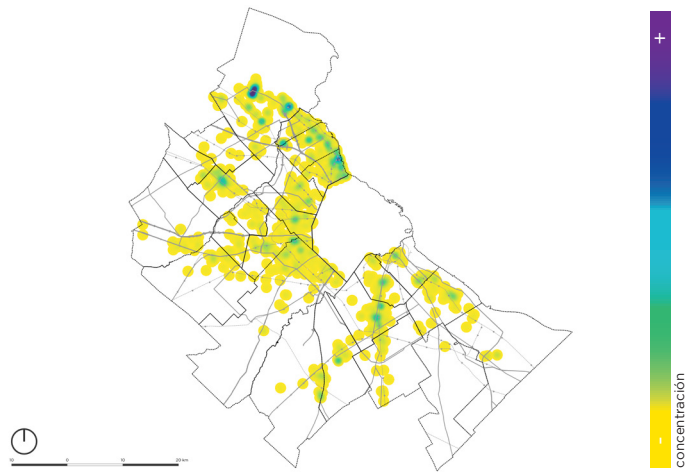


Fuente: Elaboración propia.



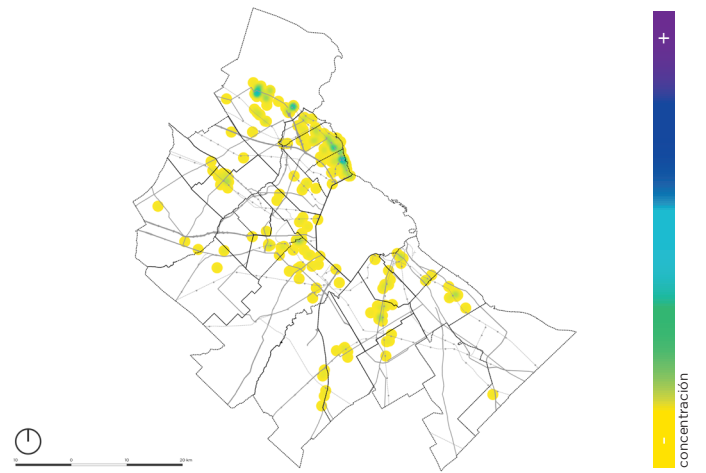
Fuente: Elaboración propia.

### M48 | DEPTOS 1 AMB: CONCENTRACIÓN ALQUILER



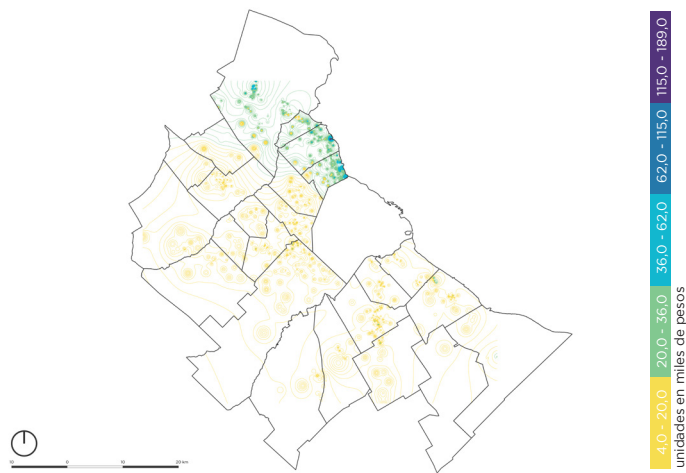
Fuente: Elaboración propia.

### M50 | DEPTOS+4AMB: CONCENTRACIÓN ALQUILER



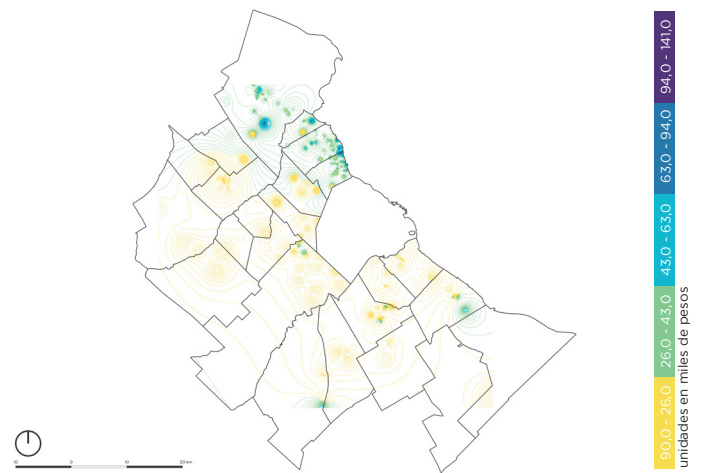
Fuente: Elaboración propia.

### M49 | DEPTOS 3 AMB: PRECIOS ALQUILER POR UF



Fuente: Elaboración propia.

### M51 | DEPTOS +4AMB: PRECIOS ALQUILER POR UF



Fuente: Elaboración propia.

# VENTA

La ocupación territorial del GBA24 por parte de la oferta de casas en venta es extensa, y al igual que en los alquileres, un alto porcentaje de unidades funcionales se nuclean en diferentes sectores del partido de Tigre. Otras áreas que presentan una concentración relevante de estas unidades se localizan en las zonas cercanas a la costa norte del Río de la Plata, y en los partidos de Ituzaingó, San Miguel, General San Martín, La Matanza y Lomas de Zamora (M52).

Al igual que la oferta de PH en venta, a medida que se produce un alejamiento de los límites administrativos de CABA, el volumen comienza a decrecer notoriamente (M55). Los polos de concentración son más difusos y se ubican principalmente en la zona norte y oeste, en los partidos de Vicente López, General San Martín, Tres de Febrero, La Matanza; y con menor intensidad en el municipio de Lanús y Avellaneda.

Los patrones de distribución espacial identificados en la oferta de departamentos en venta (M58), es coincidente con la dinámica de los productos en alquiler de la misma tipología. No obstante, se presentan algunas diferencias respecto al nivel de concentración. En el caso de las unidades de 1 ambiente (M61), los sectores de mayor concentración pertenecen a los municipios de San Miguel y Lomas de Zamora. Por otro lado, en lo respectivo a departamentos de 2 ambientes (M64), las áreas de aglomeración de unidades en los que se reconocen límites más definidos están en los municipios de General San Martín, Tres de Febrero, Lomas de Zamora y el corredor oeste del ferrocarril Sarmiento.

Cabe acotar que frente a los departamentos en alquiler, la oferta de venta de 3 ambientes (M67) refleja mayor densidad en los siguientes partidos: Tigre, Vicente López, General San Martín y en La Matanza. En este último se distingue un área alrededor de la estación de Ramos Mejía. Asimismo, se destacan núcleos en torno a las estaciones de ferrocarril de Avellaneda, Quilmes y Berazategui.

Finalmente, en cuanto a las unidades de más de 4 ambientes (M70), su oferta se intensifica significativamente en el municipio de Vicente López. A su vez, aunque con menor densidad, los partidos General San Martín, La Matanza (Ramos Mejía), y las estaciones centrales de Avellaneda, Lanús y Lomas de Zamora, también se publican inmuebles habitacionales con estas características.

Con la estimación y espacialización de los precios de oferta de la vivienda, se evidencia que los valores de las casas en venta presentan importantes variaciones en gran parte de los partidos; donde el margen va de USD 36.000 hasta USD 3.800.000 por unidad funcional (M53). Se identifican las áreas con los valores más elevados en Berazategui, Ezeiza, Esteban Echeverría, Vicente López, San Isidro, San Fernando y Tigre. Al efectuar el análisis espacial comparativo por valor de venta por metro cuadrado (M54), la distribución es más heterogénea entre partidos y hacia el interior de cada uno. No obstante, se identifican los mismos municipios con mayor precio de venta por metro cuadrado que por unidad funcional.

Por otro lado, un 80% del territorio en el que se ofertan unidades de PH, se distribuye en áreas cuyos valores oscilan entre USD 29.000 y USD 142.000 (M56). En contraposición a lo expuesto, los precios en la zona norte pueden acercarse a cifras de hasta USD 772.000. A su vez, los valores de venta por m<sup>2</sup> varían territorialmente (M57) y se observa una disminución de los precios de norte a sur en sentido antihorario. Además se encuentran grandes áreas con valores intermedios que van de USD 1.300 a USD 1.800.

En la oferta de venta de departamentos (por UF), de igual manera se reproduce el patrón mencionado respecto a la disminución territorial del precio (M58). A diferencia de la tipología PH, en este comportamiento se reconocen en la zona sur áreas cercanas a las estaciones de tren o en barrios privados, donde el rango de precios es de USD 252.000 a USD 401.000 (M59). Sin embargo, en grandes superficies del GBA24 se estiman valores que oscilan entre USD 29.000 y USD 147.000. En relación con el precio por metro cuadrado (M60), se distinguen principalmente tres sectores con los siguientes valores: uno con precios que se consideran asequibles -USD 270 a USD 1.690-, localizada principalmente hacia el sector oeste; un segundo sector que abarca áreas de los partidos que limitan con la Ciudad Autónoma en zona oeste y sur con precios intermedios -USD 1.690 a USD 2.370-; y constante con el comportamiento general, la zona norte con los precios más altos -USD 2.370 a USD 6.900-.

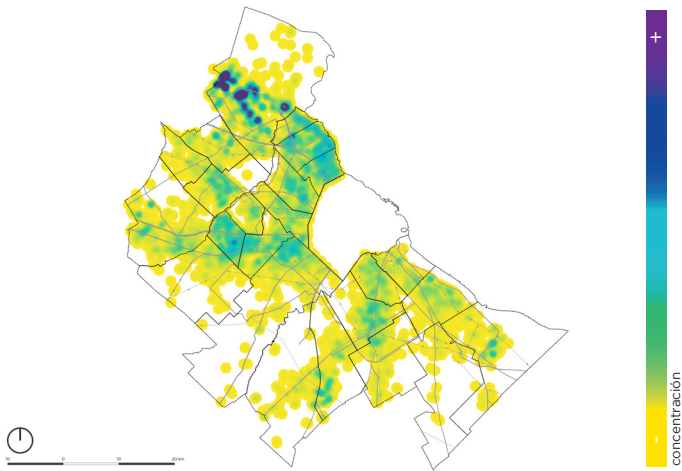
A raíz del análisis desagregado por ambientes -1,2,3 y más de 4 ambientes-, se establece que la dinámica espacial de la distribución de precios es consecuente con el de la oferta de alquileres.

Tanto en el precio por unidad funcional como en el precio por metro cuadrado, predominan tres rangos de precio que varían según con la cantidad de ambientes.

En el caso de las unidades de 1 ambiente, los valores más altos se ubican en la zona norte, donde el precio por m<sup>2</sup> de los departamentos varía entre USD 2.370 a USD 6.130 (M62-M63); mientras que en el caso de la oferta de 2 ambientes, los rangos son de USD 2.700 a USD 5.040 -con excepción de algunos sectores puntuales en Vicente López y San Isidro (M65-M66) con valores que superan los USD 5.040-. Por otro lado, el comportamiento territorial del precio de departamentos de 3 ambientes es similar a la oferta de 2 ambientes, con la diferencia que los valores con rangos de precio más elevados se distribuyen sobre mayor superficie (M68-M69) y se localizan también en los municipios de La Matanza, Ezeiza, Almirante Brown y Quilmes. En la zona norte y las últimas mencionadas se estiman valores de USD 2.310 a USD 4.120 por m<sup>2</sup>. Por último, en la oferta de departamentos de más de 4 ambientes se repite el mismo patrón de precios elevados hacia la zona norte pero con menor ocupación de superficie, mientras que los precios intermedios y más bajos tienen un mayor protagonismo en la extensión del territorio, En este caso, se estiman valores por m<sup>2</sup> menores a USD 2.850 (M71-M72).

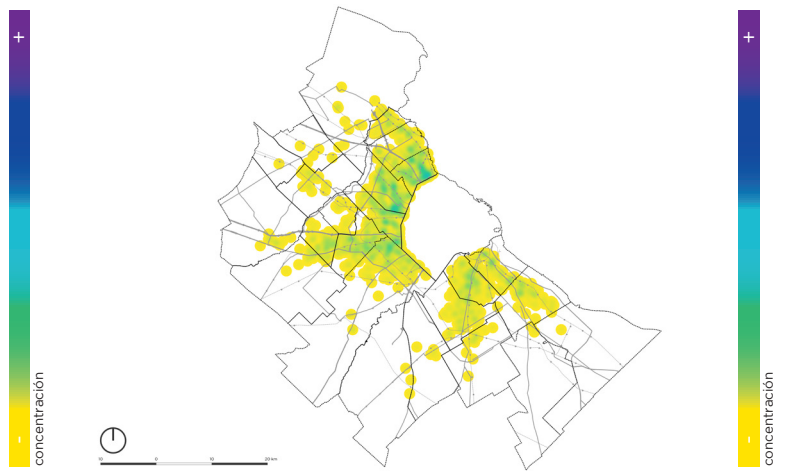
# VENTA

## M52 | CASA: CONCENTRACIÓN VENTA



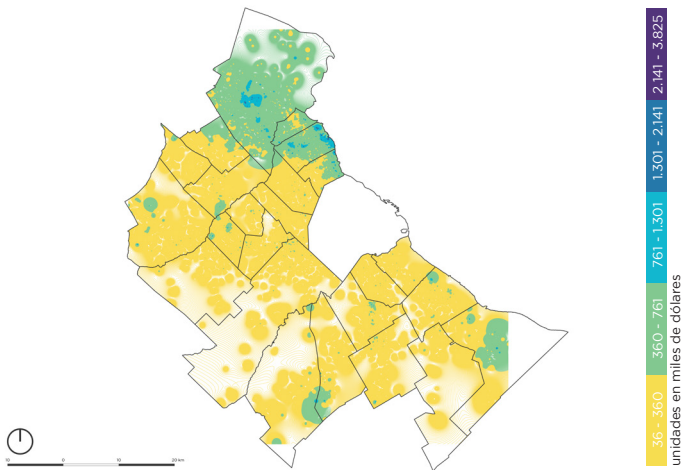
Fuente: Elaboración propia.

## M55 | PH: CONCENTRACIÓN VENTA



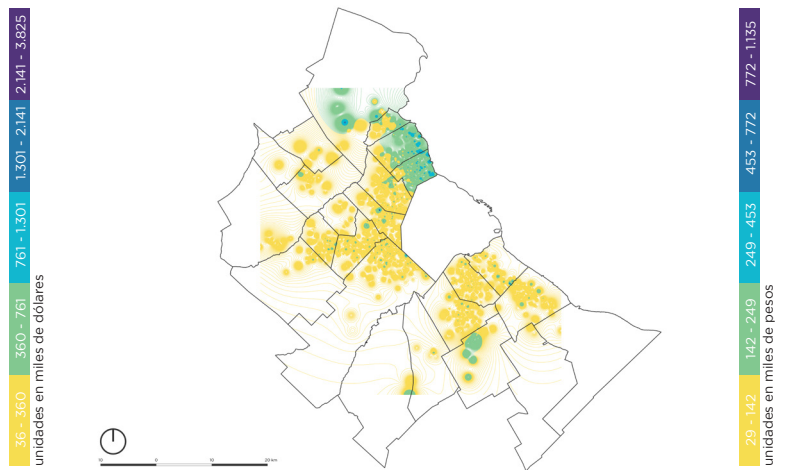
Fuente: Elaboración propia.

## M53 | CASA: PRECIOS VENTA POR UF



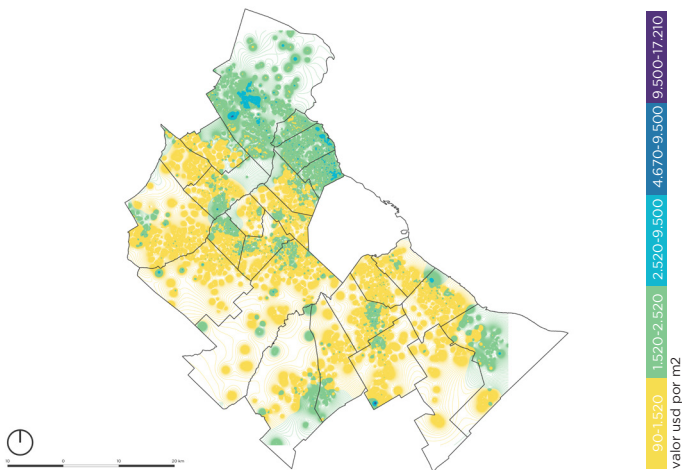
Fuente: Elaboración propia.

## M56 | PH: PRECIOS VENTA POR UF



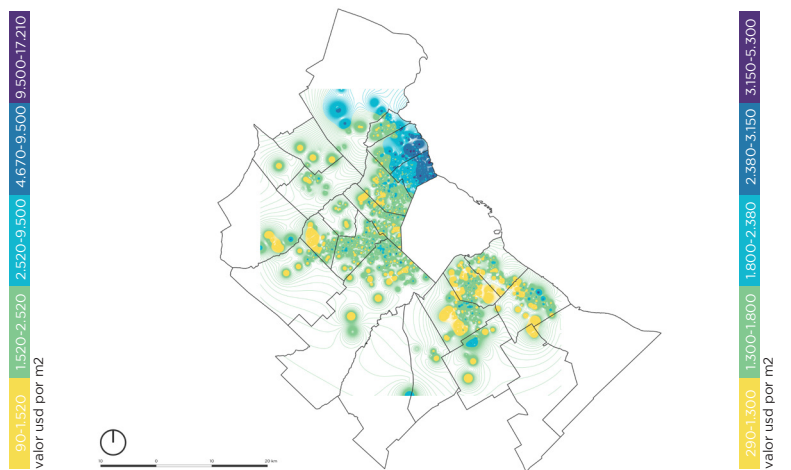
Fuente: Elaboración propia.

## M54 | CASA: PRECIOS VENTA POR M2



Fuente: Elaboración propia.

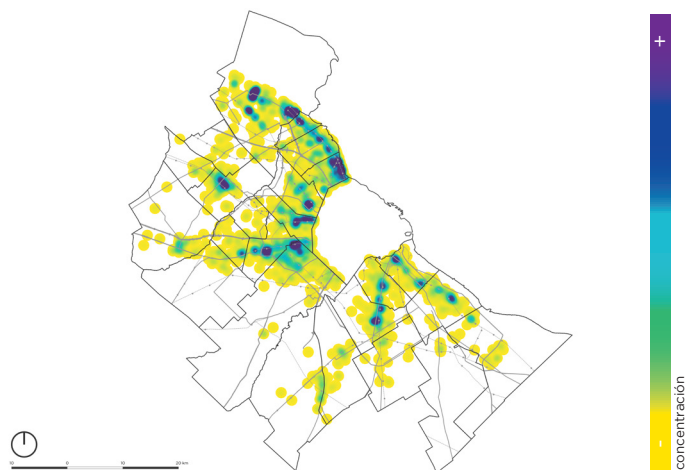
## M57 | PH: PRECIOS VENTA POR M2



Fuente: Elaboración propia.

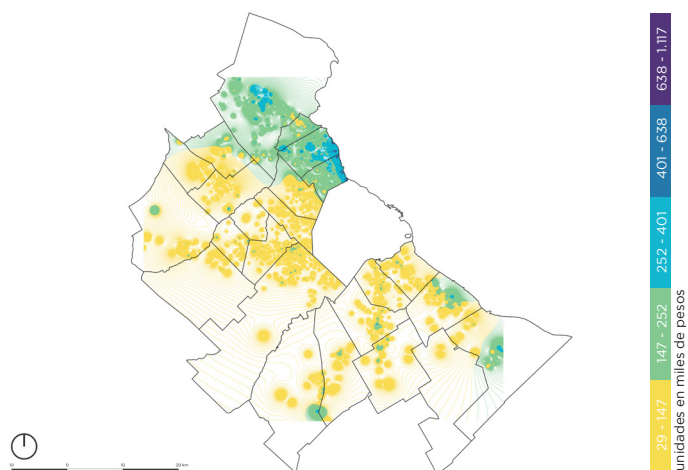


## M58 | DEPTO: CONCENTRACIÓN VENTA



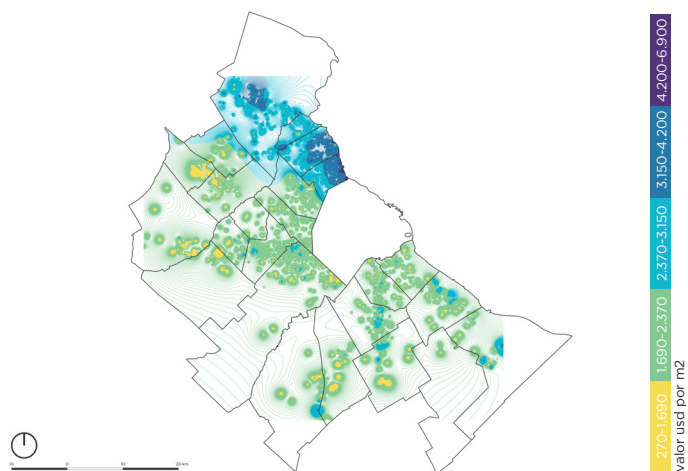
Fuente: Elaboración propia.

## M59 | DEPTO: PRECIOS VENTA POR UF



Fuente: Elaboración propia.

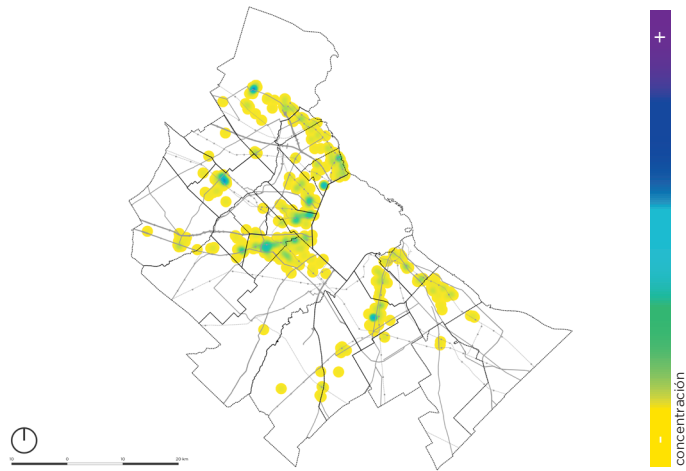
## M60 | DEPTO: PRECIOS VENTA POR M2



Fuente: Elaboración propia.

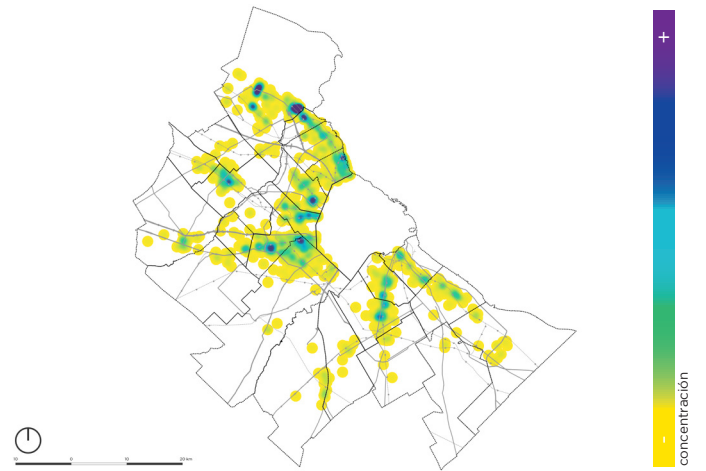
# VENTA DEPARTAMENTOS POR AMBIENTES

## M61 | DEPTO 1 AMB: CONCENTRACIÓN VENTA



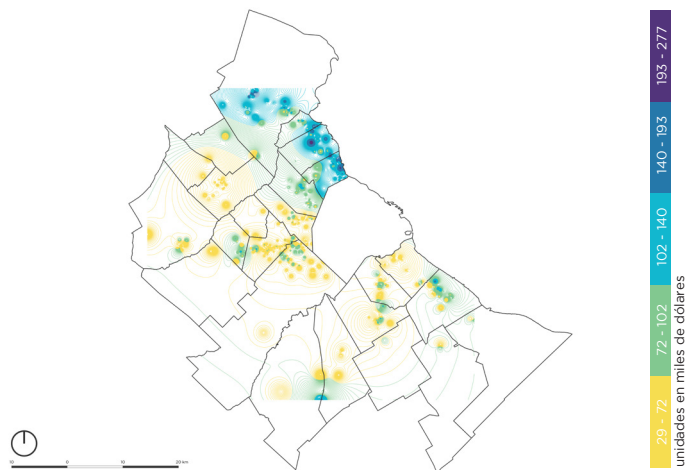
Fuente: Elaboración propia.

## M64 | DEPTO 2 AMB: CONCENTRACIÓN VENTA



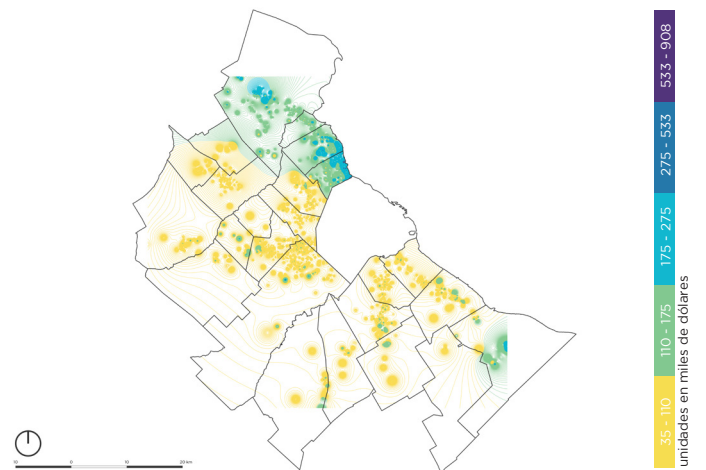
Fuente: Elaboración propia.

## M62 | DEPTO 1 AMB: PRECIOS VENTA POR UF



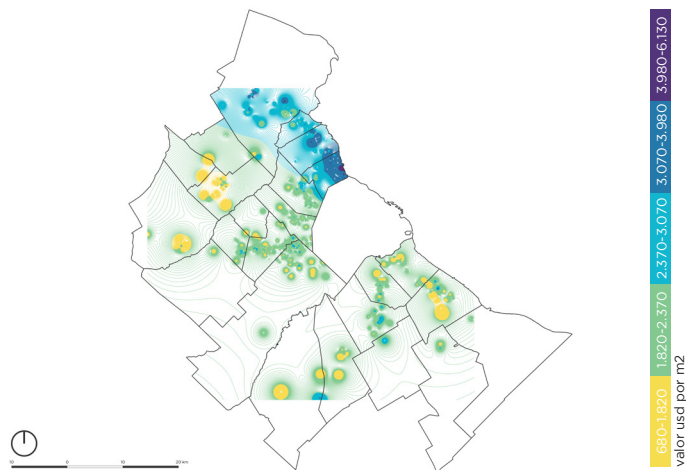
Fuente: Elaboración propia.

## M65 | DEPTO 2 AMB: PRECIOS VENTA POR UF



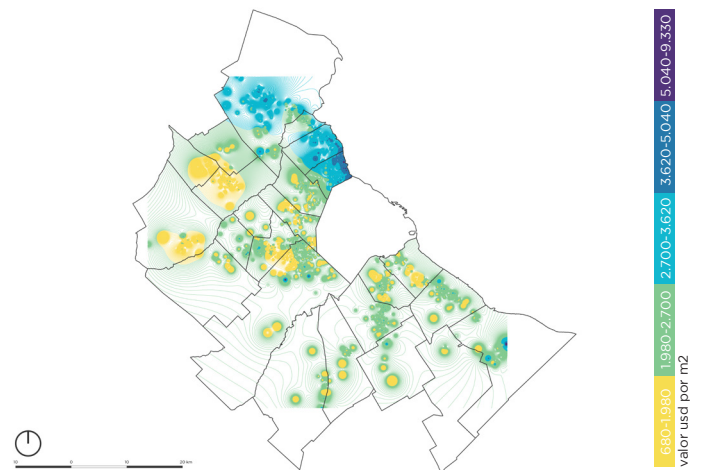
Fuente: Elaboración propia.

## M63 | DEPTO 1 AMB: PRECIOS VENTA POR M2



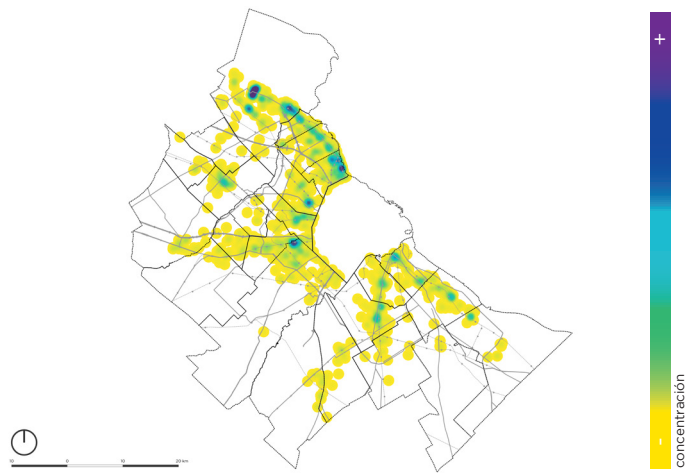
Fuente: Elaboración propia.

## M66 | DEPTO 2 AMB: PRECIOS VENTA POR M2



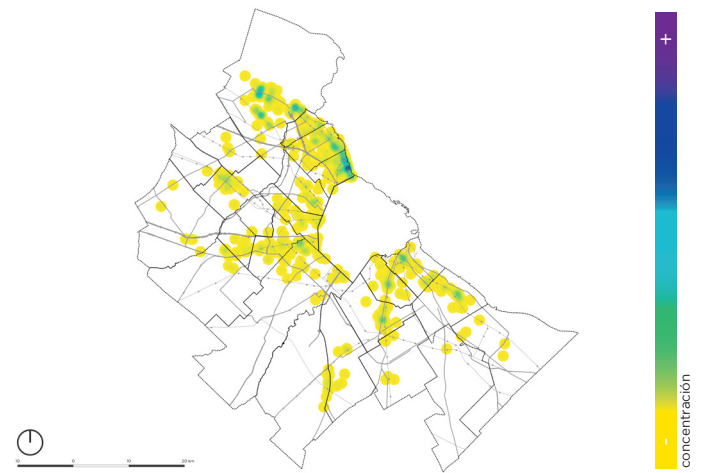
Fuente: Elaboración propia.

## M67 | DEPTO 3 AMB: CONCENTRACIÓN VENTA



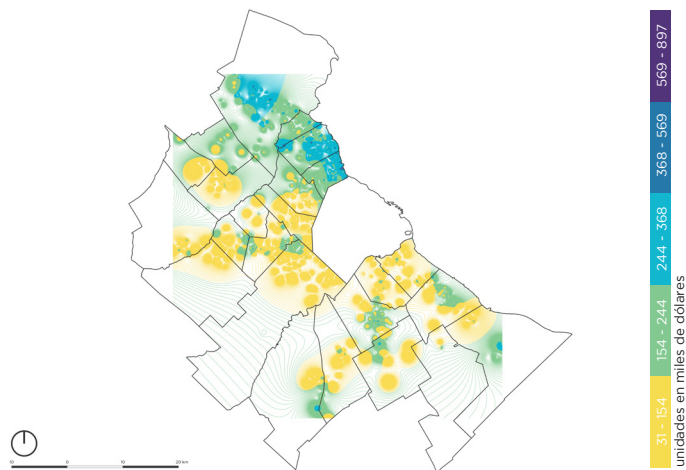
Fuente: Elaboración propia.

## M70 | DEPTO +4 AMB: CONCENTRACIÓN VENTA



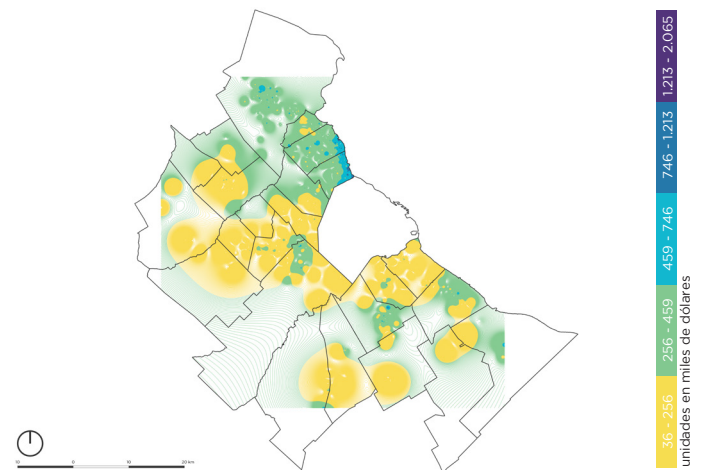
Fuente: Elaboración propia.

## M68 | DEPTO 3 AMB: PRECIOS VENTA POR UF



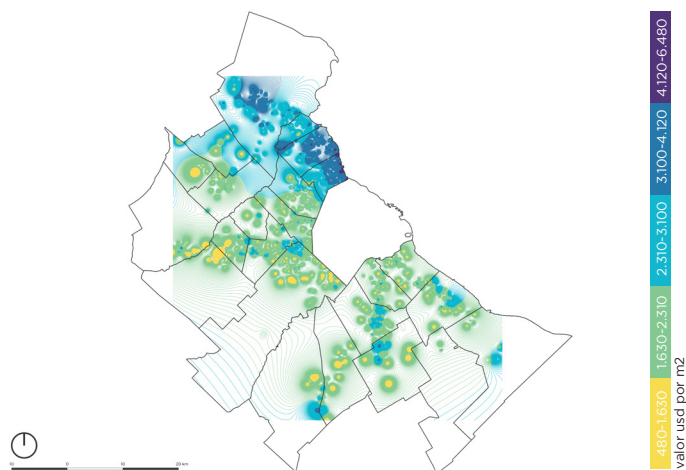
Fuente: Elaboración propia.

## M71 | DEPTO +4 AMB: PRECIOS VENTA POR UF



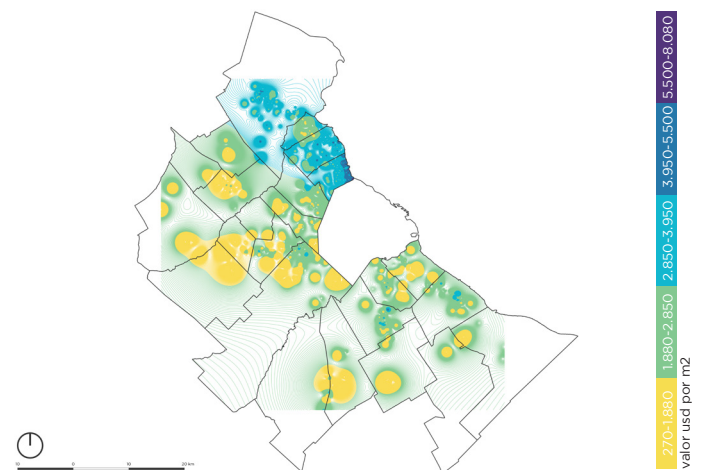
Fuente: Elaboración propia.

## M69 | DEPTO 3 AMB: PRECIOS VENTA POR M2



Fuente: Elaboración propia.


## M72 | DEPTO +4 AMB: PRECIOS VENTA POR M2



Fuente: Elaboración propia.



# CAPACIDAD DE PAGO DE VIVIENDA EN EL GBA24



# CAPACIDAD DE PAGO DE VIVIENDA EN EL GBA24

La posibilidad de acceder a una vivienda en el mercado formal, está determinada por las características e interacción de distintas variables propias de dicho mercado. En lo que respecta a la demanda, más allá de sus necesidades y preferencias, el poder adquisitivo es el más relevante. Esto contemplando que se estima que el margen de participación del costo mensual de la vivienda en el ingreso de un hogar, no debería ser superior al 25%; considerando las condiciones fijadas por entidades hipotecarias e inmobiliarias, y la necesidad de contar con un excedente suficiente para cubrir otra serie de bienes y servicios básicos.

Con la finalidad de establecer una referencia sobre la capacidad de alquilar y/o comprar una vivienda, por parte de una familia tipo<sup>13</sup> de los distintos grupos socioeconómicos del Gran Buenos Aires, se opta por contrastar los precios de mercado relevados con el ingreso medio por quintil poblacional del GBA24<sup>14</sup>. Para ello, se utiliza el ingreso total familiar (“ITF” en adelante) elaborado a partir de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) del segundo trimestre de 2019 para el GBA24, publicada por el INDEC.

La escala de ITF por quintil (T1), muestra la amplitud del rango de ingresos en cada grupo y la disparidad que existe entre ellos. En el primer quintil, por ejemplo, el límite superior del rango (\$16.000) de ingresos es 20 veces mayor al inferior (\$800). En los quintiles 2, 3 y 4, la diferencia entre los valores límite es de 1,5 veces, y de 10 en el último quintil. En cuanto a la diferencia de ingresos, se observa que el primer quintil arroja un valor medio 9 veces inferior al del grupo poblacional mejor posicionado. Esta diferencia de ingresos se reduce prácticamente a la mitad con respecto al resultado anterior, cuando se compara el quintil dos con el quintil cinco. Las diferencias continúan reduciéndose hasta llegar a representar la mitad de los ingresos medianos del quinto quintil, cuando se compara al cuarto con éste.

A continuación se desarrolla el análisis de asequibilidad de vivienda para la totalidad del GBA24, en donde se relacionan: i) los precios promedio de alquiler y venta para una propiedad habitacional de dos y tres ambientes<sup>15</sup>, así como en sus tipologías específicas<sup>16</sup>; ii) con el ingreso medio total familiar (T1). De esta manera, se cuantifica el porcentaje de los ingresos que debe destinar cada hogar para alquilar o comprar una vivienda -casa, PH o departamento- ubicada en el GBA24.

## T1 | QUINTILES DE INGRESO TOTAL FAMILIAR (ITF) 2Q GBA24

Quintil	Desde	Hasta	Media	Mediana
1º quintil	\$ 800	\$ 16.000	\$ 9.981	\$ 10.000
2º quintil	\$ 16.000	\$ 24.800	\$ 20.479	\$ 20.000
3º quintil	\$ 24.940	\$ 36.160	\$ 29.866	\$ 30.000
4º quintil	\$ 36.249	\$ 55.000	\$ 44.076	\$ 43.800
5º quintil	\$ 55.000	\$ 557.000	\$ 88.146	\$ 73.500

Fuente: Elaboración propia.

<sup>13</sup> La cantidad de integrantes de una familia tipo difiere respecto la muestra en cuestión. En este caso, los 24 partidos del GBA arrojan un tamaño medio de 3 personas por hogar.

<sup>14</sup> Cabe señalar que la EPH no cuenta con datos desagregados por partido. Los resultados obtenidos se basan en la media del ingreso total familiar para el conjunto de los 24 partidos del Gran Buenos Aires.

<sup>15</sup> En el caso de los departamentos, no se contempla el valor de las expensas ni otros gastos adicionales.

<sup>16</sup> Por lo que respecta a departamentos y PH, el análisis se realiza en propiedades de 2 y 3 ambientes. En el caso de las casas, el mismo abarca 3 y 4 o más ambientes.

# ACCESO AL ALQUILER DE VIVIENDA

Para evaluar las posibilidades de acceso en operaciones de alquiler en el GBA24, se tiene en cuenta el precio promedio mensual para viviendas de dos y tres ambientes, en todas las tipologías. El análisis arroja que las cifras más preocupantes se encuentran en el primer y segundo quintil de ingreso. Las posibilidades de acceso a una vivienda en el mercado formal de este grupo poblacional son nulas, tanto en las propiedades de dos como en las de tres ambientes. Para las viviendas de tres o más ambientes, la dificultad monetaria de alquilar se extiende a otros quintiles, tanto así que únicamente el último quintil podría acceder a esta tipo de vivienda.

En los sectores de ingresos más bajos -1er quintil-, el valor medio de alquiler de una vivienda de 2 ambientes representa el 127% del ITF promedio (T2 y G23). Por más que los sectores socioeconómicos que pertenecen al segundo y tercer quintil, presentan resultados más favorables dado que el alquiler es inferior a los ingresos totales medios, debe tenerse en cuenta que el saldo disponible es escaso para afrontar el resto de los costos fijos de un hogar: alimentos, servicios básicos, transporte, expensas, garantía, entre otros. Por lo tanto, se infiere que únicamente el 40% de los hogares con ingresos más elevados, se encuentran con capacidad de afrontar cómodamente un alquiler dentro del mercado formal de vivienda de 2 ambientes en GBA24.

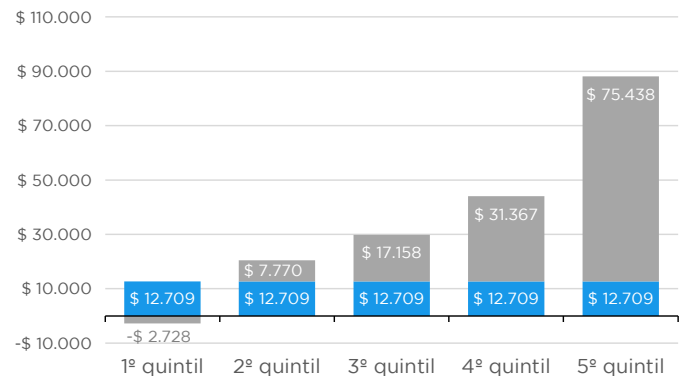
Para las viviendas de 3 ambientes (T2 y G24), el valor del alquiler prácticamente triplica el sueldo medio del primer grupo poblacional, representando el 272% del ITF. Aún en el caso del cuarto quintil se evidencia que el alquiler asciende a más de la mitad de los ingresos medios (62%). El único quintil que puede acceder al alquiler de una vivienda formal de tres ambientes, cubriendo los costos fijos de un hogar, es el quinto quintil; cuyo ingreso representa el 31% del alquiler. Igualmente debe tenerse en consideración que el quinto grupo poblacional abarca un rango de ingresos que oscilan entre los \$55.000 y los \$557.000, por ende solo una parte de este podría efectivamente cubrir en su totalidad los gastos referidos a vivienda con los correspondientes costos fijos; aquellos cuyos ingresos oscilan entre \$80.000 aproximadamente y los \$557.000.

## T2 | VIVIENDA: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24

Quintil	Desde	Hasta	Media	Mediana	Lo que representa el alquiler de una propiedad de GBA24 sobre el ITF	
					2 AMB (\$12,709)	3 AMB (\$27,136)
1º quintil	\$ 800	\$ 16.000	\$ 9.981	\$ 10.000	127%	272%
2º quintil	\$ 16.000	\$ 24.800	\$ 20.479	\$ 20.000	62%	133%
3º quintil	\$ 24.940	\$ 36.160	\$ 29.866	\$ 30.000	43%	91%
4º quintil	\$ 36.249	\$ 55.000	\$ 44.076	\$ 43.800	29%	62%
5º quintil	\$ 55.000	\$ 557.000	\$ 88.146	\$ 73.500	14%	31%

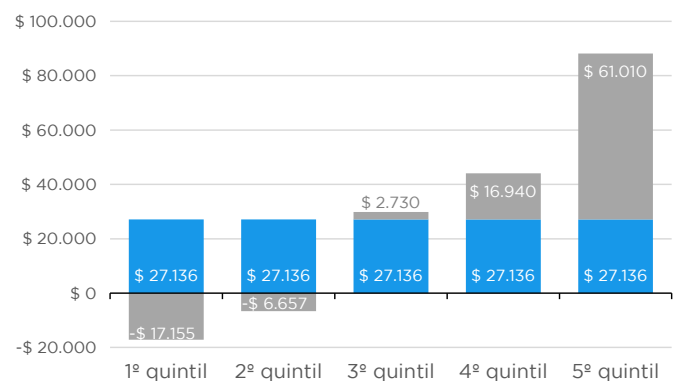
Fuente: Elaboración propia.

## G23 | VIVIENDA 2 AMB: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24



Fuente: Elaboración propia.

## G24 | VIVIENDA 3 AMB: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Alquiler ■ Ingreso Disponible

Al evaluar la posibilidad de alquilar una casa en el GBA24, de acuerdo a los datos y cálculos establecidos (T3 y G25), se reconoce que solamente una parte del último quintil poblacional, es decir menos del 20% de los hogares con mayores ingresos (5to quintil), podría acceder a una casa de 3 ambientes. Por ende, es factible deducir que aún el quintil que se encuentra en mejores condiciones socioeconómicas, presenta limitaciones para acceder a una casa de estas características. Por su parte, los quintiles 1, 2 y 3, cuentan con ingresos muy inferiores al valor promedio de alquiler de una casa de 3 ambientes. Por último, en el caso del 4º quintil, si bien el monto del alquiler es inferior a los ingresos totales, el saldo restante para afrontar el resto de los costos de una casa es del 5%.

Al evaluar la posibilidad de alquilar una casa de 4 ambientes (T3 y G26), se da una situación similar a la expuesta, con la diferencia de que se incrementa el peso del alquiler con respecto al ITF. El cuarto quintil pasa de tener un resto del 5% a requerir de un 12% adicional de su salario para poder solventar solamente un mes de alquiler. Por lo tanto, el único que puede acceder a esta operación es el último quintil, y aun así, solo los hogares que tengan un ITF mensual de \$164.000 en adelante.

## QUINTIL 4y5

> PRECIO ALQUILER CASA 3 AMB GBA24

## QUINTIL 5

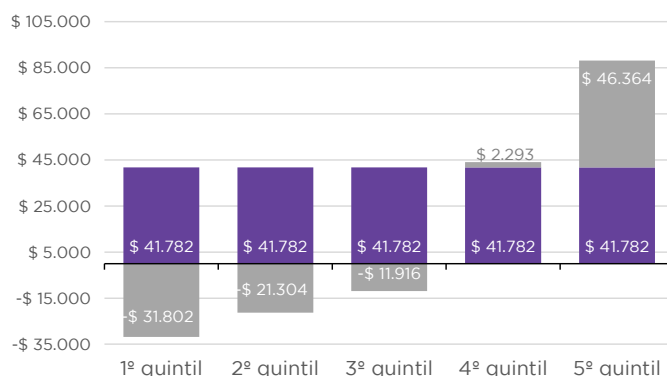
> PRECIO ALQUILER CASA +4 AMB GBA24

### T3 | CASA: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24

Quintil	Desde	Hasta	Media	Mediana	Lo que representa el alquiler de una casa en GBA24 sobre el ITF	
					3 AMB (\$41,782)	4/+ AMB (\$49,394)
1º quintil	\$ 800	\$ 16.000	\$ 9.981	\$ 10.000	419%	495%
2º quintil	\$ 16.000	\$ 24.800	\$ 20.479	\$ 20.000	204%	241%
3º quintil	\$ 24.940	\$ 36.160	\$ 29.866	\$ 30.000	140%	165%
4º quintil	\$ 36.249	\$ 55.000	\$ 44.076	\$ 43.800	95%	112%
5º quintil	\$ 55.000	\$ 557.000	\$ 88.146	\$ 73.500	47%	56%

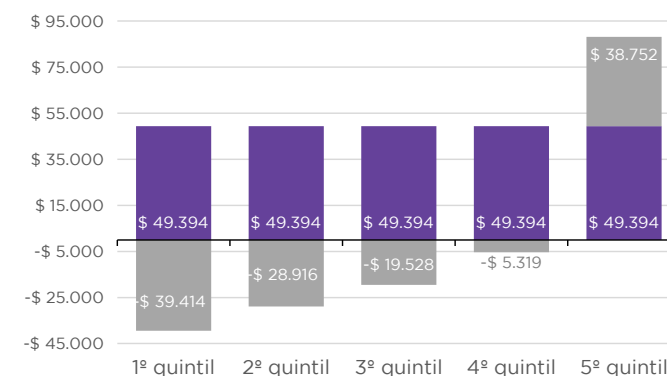
Fuente: Elaboración propia.

### G25 | CASA 3 AMB: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24



Fuente: Elaboración propia.

### G26 | CASA +4 AMB: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Alquiler ■ Ingreso Disponible



A diferencia del análisis en la tipología de casas, las operaciones de alquiler de PH -ya sean de 2 o 3 ambientes- presentan un escenario más favorable, dado que se evidencia que estos últimos tienen valores más accesibles que las primeras. En el caso de los PH de 2 ambientes, esto se refleja en que el 100% de los grupos poblacionales presentan un ITF superior al valor del alquiler (T4 y G27). Ahora bien, esto no implica que el acceso a este tipo de propiedad sea compatible con la posibilidad de sostener una buena calidad de vida. Para este último supuesto, únicamente los últimos tres quintiles podrían acceder de una manera sostenible a esta propiedad.

Para el supuesto de tres ambientes, el grupo poblacional se reduce al cuarto y quinto quintil. Igualmente exceptuando el primer quintil, todos presentan un ITF superior al valor del alquiler (T4 y G28). Esta operación y tipología -puntualmente, en 2 ambientes- es la que muestra mayores posibilidades de acceso por parte de los grupos poblacionales analizados.

# QUINTIL 1,2,3,4y5

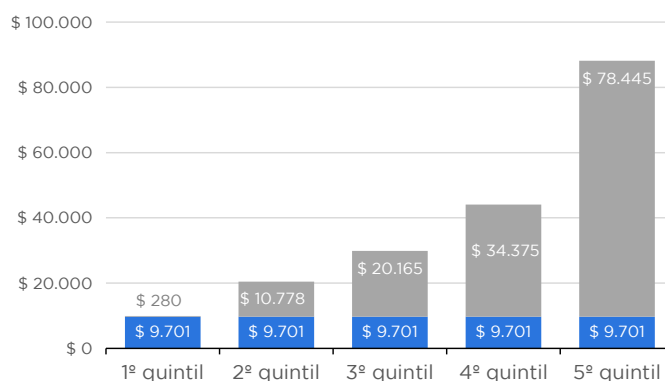
> PRECIO ALQUILER PH 2 AMB GBA24

## T4 | PH: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24

Quintil	Desde	Hasta	Media	Mediana	Lo que representa el alquiler de un PH en GBA24 sobre el ITF	
					2 AMB (\$9,701)	3 AMB (\$14,189)
1º quintil	\$ 800	\$ 16.000	\$ 9.981	\$ 10.000	97%	142%
2º quintil	\$ 16.000	\$ 24.800	\$ 20.479	\$ 20.000	47%	69%
3º quintil	\$ 24.940	\$ 36.160	\$ 29.866	\$ 30.000	32%	48%
4º quintil	\$ 36.249	\$ 55.000	\$ 44.076	\$ 43.800	22%	32%
5º quintil	\$ 55.000	\$ 557.000	\$ 88.146	\$ 73.500	11%	16%

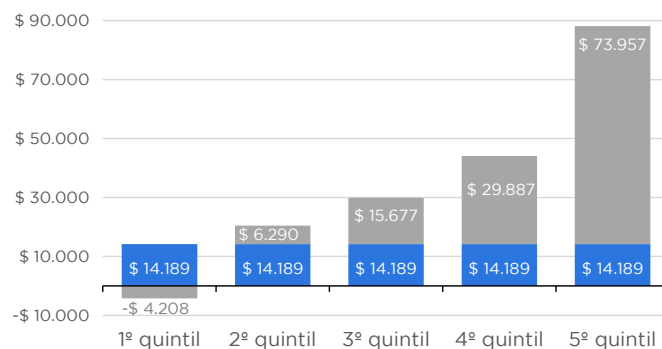
Fuente: Elaboración propia.

## G27 | PH 2 AMB: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24



Fuente: Elaboración propia.

## G28 | PH 3 AMB: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Alquiler ■ Ingreso Disponible

Al igual que la tipología de PH, en el alquiler de departamentos de 2 ambientes (T5 y G29), se demuestra una mayor capacidad de acceso por parte de la población (90% de los hogares). El 1er quintil, con un ingreso medio de \$9.981, es el único que no cuenta con esta posibilidad. No obstante, cabe hacer la salvedad en el 2do y 3er quintil, que por más que presentan ingresos superiores al valor medio del alquiler, podrían tener dificultades para sortear los costos fijos de la vida familiar al abonar el pago mensual de la propiedad.

Si se compara el ITF por quintil con el valor de alquiler de un 3 ambientes (T5 y G30), se evidencia que las barreras de acceso se hacen extensivas al segundo grupo socioeconómico, y que los quintiles que le siguen por más que presentan salarios superiores al valor de la renta, no cumplen con los estándares de representación porcentual mencionados. Es decir, la mayoría de los grupos poblacionales (1, 2, 3 y 4) presentan dificultades económicas en un corto y mediano plazo, al elegir vivir en un departamento de estas características.

## QUINTIL 2,3,4y5

> PRECIO ALQUILER DEPTO 2 AMB GBA24

## QUINTIL 3,4y5

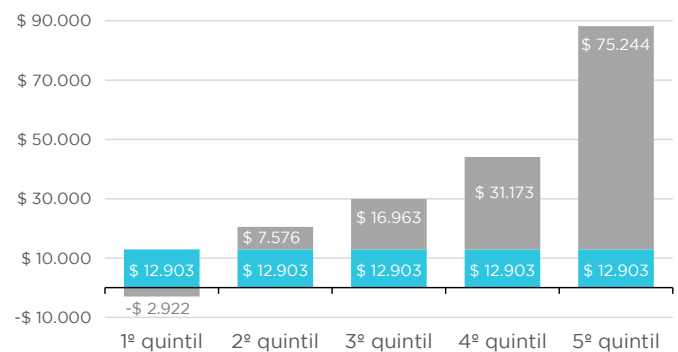
> PRECIO ALQUILER DEPTO 3 AMB GBA24

### T5 | DEPTO: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24

Quintil	Desde	Hasta	Media	Mediana	Lo que representa el alquiler de un departamento en GBA24 sobre el ITF	
					2 AMB (\$12,903)	3 AMB (\$21,670)
1º quintil	\$ 800	\$ 16.000	\$ 9.981	\$ 10.000	129%	217%
2º quintil	\$ 16.000	\$ 24.800	\$ 20.479	\$20.000	63%	106%
3º quintil	\$ 24.940	\$ 36.160	\$ 29.866	\$30.000	43%	73%
4º quintil	\$ 36.249	\$ 55.000	\$ 44.076	\$ 43.800	29%	49%
5º quintil	\$ 55.000	\$557.000	\$ 88.146	\$ 73.500	15%	25%

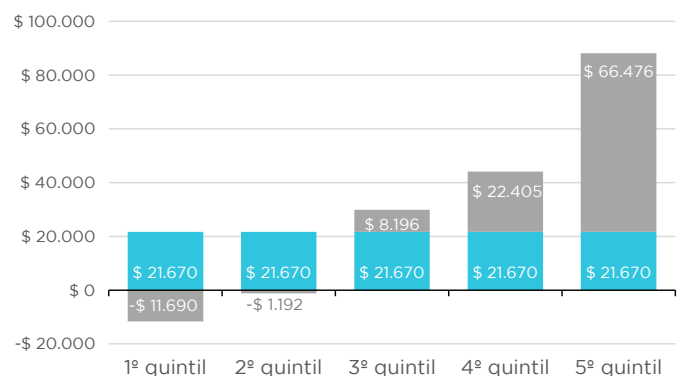
Fuente: Elaboración propia.

### G29 | DEPTO 2 AMB: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24



Fuente: Elaboración propia.

### G30 | DEPTO 3 AMB: ITF Y ALQUILER MEDIO GBA24



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Alquiler ■ Ingreso Disponible



# ANÁLISIS DE ALQUILER POR QUINTILES Y PARTIDOS

## 1ER QUINTIL

Las casas son el producto inmobiliario más costoso de las tres tipologías de vivienda analizadas. El precio medio de alquiler de una casa de 3 ambientes, por ejemplo, excluye por completo a los hogares pertenecientes al primer quintil (G31), cuyo ingreso medio es de \$9.981. Como se ha mencionado en repetidas ocasiones, Tigre es el partido que presenta el precio más elevado -\$79.384-; cerca de 8 veces el ITF del quintil uno. En el otro extremo de los alquileres se encuentra Florencio Varela, con una media de \$11.967; aún así el primer quintil no puede costear dicha propiedad.

La situación anterior se incrementa en las casas de 4 ambientes (G32). Aquí se evidencia una brecha mayor con respecto al ITF y el valor del alquiler; no sólo en los partidos con valores más elevados, también en los que presentan las rentas más bajas. Las casas de 4 ambientes en Florencio Varela cuentan con un valor medio de alquiler (\$22.083) que duplica el anterior, hecho que agudiza la posibilidad de acceso al bien.

Si bien los PH tienden a presentar los valores<sup>17</sup>más asequibles de las tres categorías; esto no implica que el primer quintil pueda soportar cómodamente el alquiler de tal tipología. Para los PH de 2 ambientes, el ingreso disponible luego de abonar el canon, en el mejor de los casos, es del 27% del salario (G33), contemplando el valor más bajo en el municipio de San Miguel (\$7.289). Por ende, en ningún municipio del GBA24 este grupo poblacional podría sostener una vivienda de esta naturaleza.

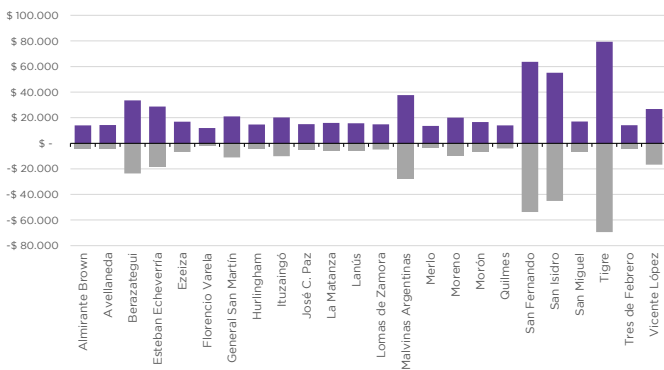
Si bien los PH tienden a presentar los valores<sup>17</sup>más asequibles de las tres categorías; esto no implica que el primer quintil pueda soportar cómodamente el alquiler de tal tipología. Para los PH de 2 ambientes, el ingreso disponible luego de abonar el canon, en el mejor de los casos, es del 27% del salario (G33), contemplando el valor más bajo en el municipio de San Miguel (\$7.289). Por ende, en ningún municipio del GBA24 este grupo poblacional podría sostener una vivienda de esta naturaleza.

El escenario descrito se refleja en el mercado de alquiler de departamentos; el quintil uno no cuenta con los ingresos suficientes para acceder a un departamento de 2 ambientes en ninguno de los 24 partidos del Gran Buenos Aires (G35). Los partidos que presentan las mayores barreras en términos del costo medio de alquiler son Vicente López, Tigre, San Isidro, Berazategui, San Fernando, Ezeiza, Quilmes y General San Martín. Para pagar sólo el precio de alquiler en el partido más costoso (Vicente López), esta población requeriría prácticamente un sueldo adicional. Incluso con el precio medio más bajo (\$7.000), en José C. Paz, el ingreso restante (\$2.981) no permitiría solventar las demás necesidades básicas.

Respecto a los departamentos de 3 ambientes, no se evidencia un solo partido cuyo valor medio de alquiler sea inferior al ITF de la población del primer quintil (G36). En línea con lo expuesto con anterioridad, Vicente López (\$32.905) es el partido menos asequible; donde el primer quintil debería ganar cuatro veces más para poder afrontar, al menos, el pago de un alquiler. Por otro lado, el valor medio más bajo para departamentos de 3 ambientes (\$10.000), en el partido de Florencio Varela, equivale a poco más del 100% del ITF de la población de esta categoría.

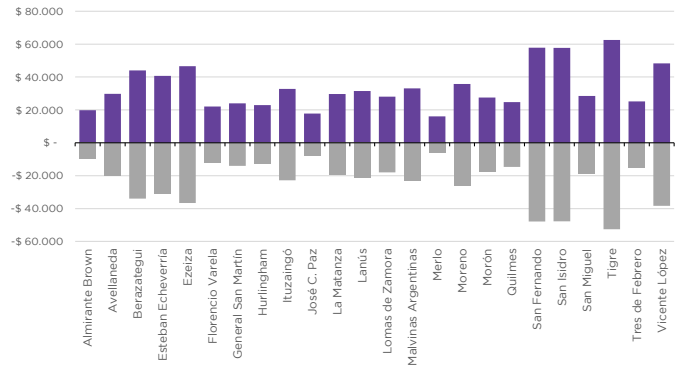
<sup>17</sup> En el caso de los departamentos, no se contempla el valor de las expensas ni otros gastos adicionales.

### G31 | 1ER QUINTIL Y ALQUILER CASA 3 AMB.



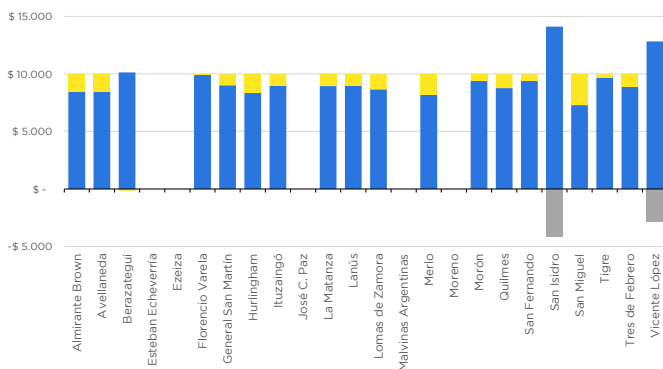
Fuente: Elaboración propia.

### G32 | 1ER QUINTIL Y ALQUILER CASA +4 AMB.



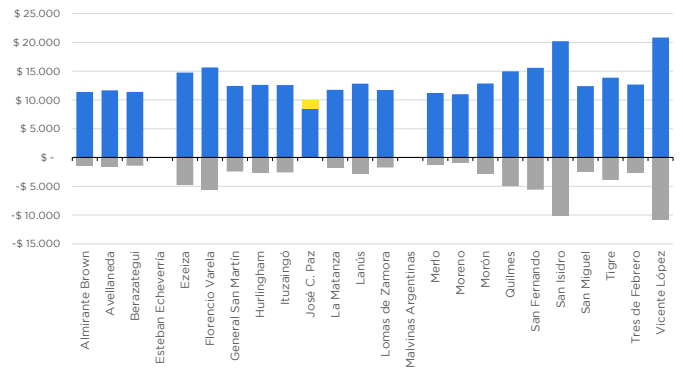
Fuente: Elaboración propia.

### G33 | 1ER QUINTIL Y ALQUILER PH 2 AMB.



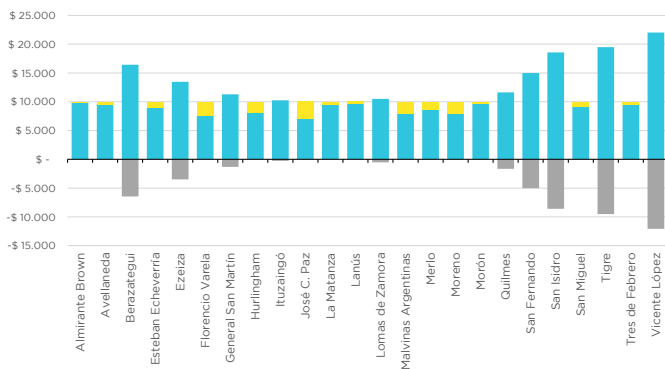
Fuente: Elaboración propia.

### G34 | 1ER QUINTIL Y ALQUILER PH 3 AMB.



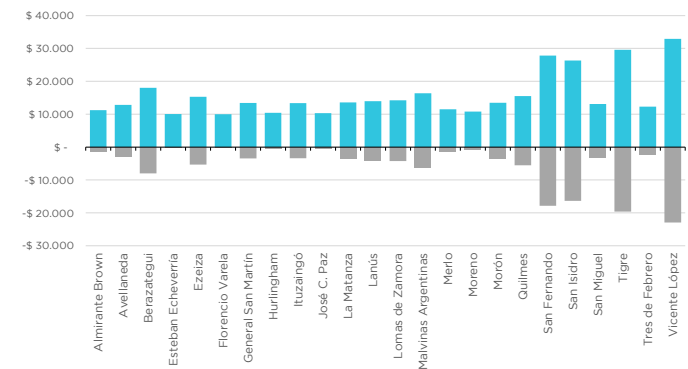
Fuente: Elaboración propia.

### G35 | 1ER QUINTIL Y ALQUILER DEPTO 2 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

### G36 | 1ER QUINTIL Y ALQUILER DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Alquiler Casa     
 ■ Ingreso Faltante     
 ■ Ingreso Disponible  
■ Valor Medio Alquiler Ph  
■ Valor Medio Alquiler Depto

## 2DO QUINTIL

De los partidos con los precios de mercado más bajos, se reconocen varios en los que los ITF se encuentran por encima del valor medio de alquiler de una casa de 2 ambientes (G37); es el caso de los municipios de Almirante Brown, Avellaneda, Ezeiza, Florencio Varela, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, Lanús, Lomas de Zamora, Merlo, Moreno, Morón, Quilmes, San Miguel y Tres de Febrero. Sin embargo, la cuota de alquiler en estos partidos supera el 60% del ingreso medio (\$20.479) de la población del segundo quintil; lo que representa un excedente que oscila entre los \$300 y los \$8.500, y por lo cual, dicho grupo socioeconómico también afronta dificultades para acceder a una vivienda de este tipo, si se tiene en cuenta la necesidad de solventar otros costos de vida.

A diferencia de la situación anterior, el ambiente adicional en una casa genera cambios drásticos en los valores de oferta, lo que desplaza a todo este grupo de la posibilidad de acceder a un alquiler de una casa de 4 o más ambientes. En la mayoría de casos, el ITF no es suficiente para solventar el pago mensual de la obligación, y en los casos que sí lo es, el remanente sería menor al 14% (G38). Las casas de 4 ambientes menos costosas se localizan en Merlo (\$17.036) y José C. Paz (\$17.725).

En los 24 partidos, el segundo quintil podría soportar el alquiler de un PH de 2 ambientes (G39), dado que el ingreso sobrepasa el valor del alquiler en todos los casos -con datos disponibles-, y en la mayoría, el excedente es cercano al 45% del ITF. Los municipios en los que se estima un menor remanente del ITF, son los menos asequibles en la mayoría de las tipologías, como Vicente López (\$12.825) y San Isidro (\$14.105). Aún así, este grupo socioeconómico puede abonar el alquiler de un PH de 2 ambientes; no obstante, dispondría únicamente del 30% de sus ingresos para el resto de los gastos.

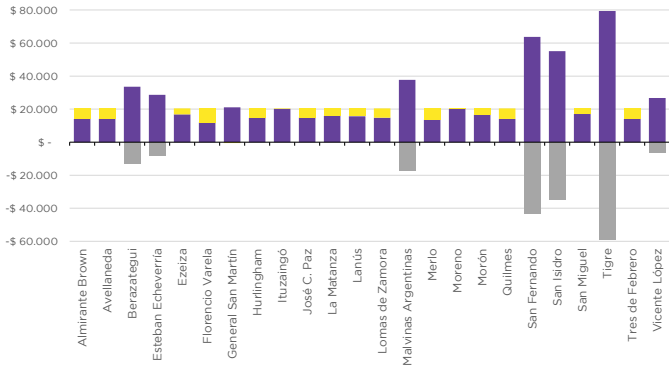
Respecto a los PH de 3 ambientes, el segundo quintil también cuenta con ingresos superiores al valor medio del alquiler (G40) de la mayoría de los partidos; a excepción de San Isidro y Vicente López, donde los montos se acercan al 100% del salario

medio. Por otro lado, en los mejores contextos, el alquiler representa aproximadamente el 55% del ITF; lo que sucede en partidos como José C. Paz, Moreno, Merlo, Almirante Brown y Berazategui.

Al igual que en la tipología anterior, es factible alquilar un departamento de 2 ambientes en la mayoría de los partidos del Gran Buenos Aires (G41) para el segundo quintil. Solo 5 municipios limitarían el acceso por el precio de alquiler de este tipo de vivienda, dado que el canon es igual o superior al 80% del ITF. Éstos son: Berazategui, San Fernando, San Isidro, Tigre y Vicente López. En el otro extremo, se encuentra José C. Paz, cuyo monto promedio de alquiler representa el 34% del ingreso del segundo quintil. Los partidos que le siguen son: Esteban Echeverría, Florencio Varela, Hurlingham, Malvinas Argentinas, Merlo, Moreno y San Miguel; todos ellos arrojan porcentajes que oscilan entre el 35% y 45% del ITF.

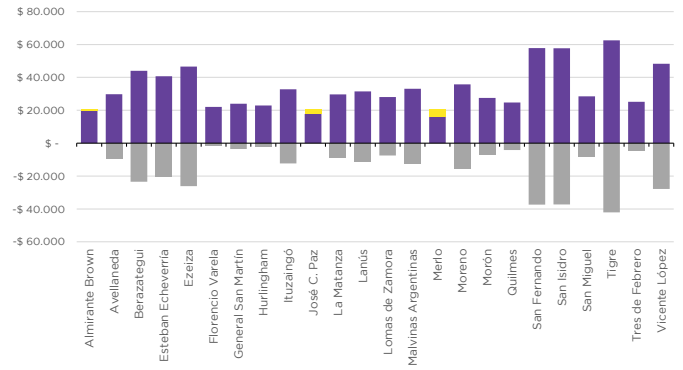
Para los departamentos de 3 ambientes (G42), Vicente López, Tigre, San Fernando y San Isidro, son los partidos que evidencian un monto promedio de alquiler superior al ITF del segundo quintil. Ahora bien, pese a que el ITF está por encima del valor de alquiler en el resto de los partidos, en el mejor escenario (Esteban Echeverría), el monto disponible es del 50% del salario medio del grupo socioeconómico. En consecuencia, este quintil tendría dificultades para cubrir sus necesidades básicas en todos los casos.

### G37 | 2DO QUINTIL Y ALQUILER CASA 3 AMB.



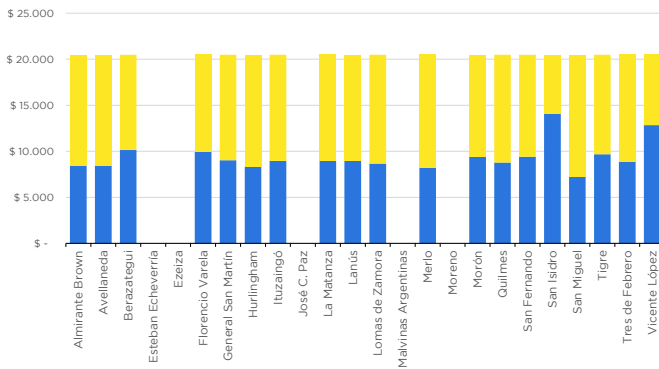
Fuente: Elaboración propia.

### G38 | 2DO QUINTIL Y ALQUILER CASA +4 AMB.



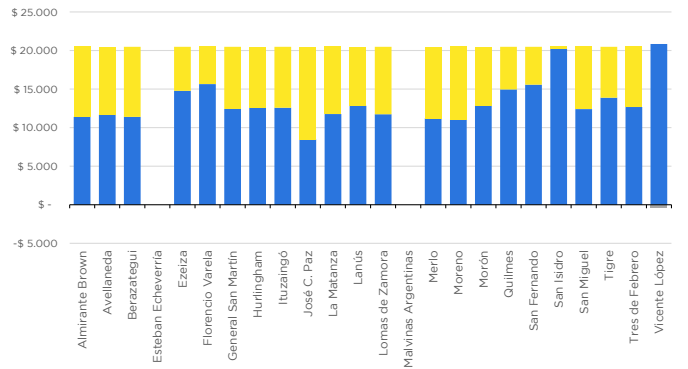
Fuente: Elaboración propia.

### G39 | 2DO QUINTIL Y ALQUILER PH 2 AMB.



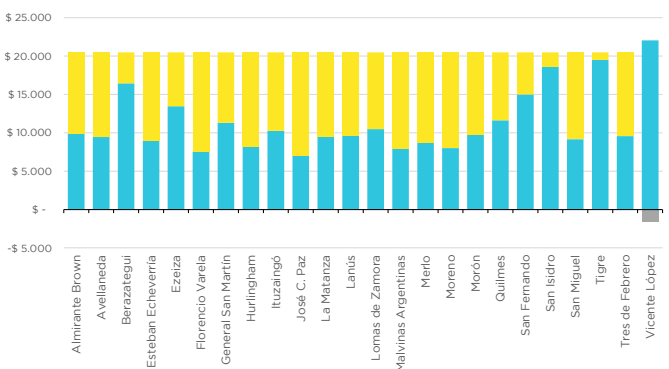
Fuente: Elaboración propia.

### G40 | 2DO QUINTIL Y ALQUILER PH 3 AMB.



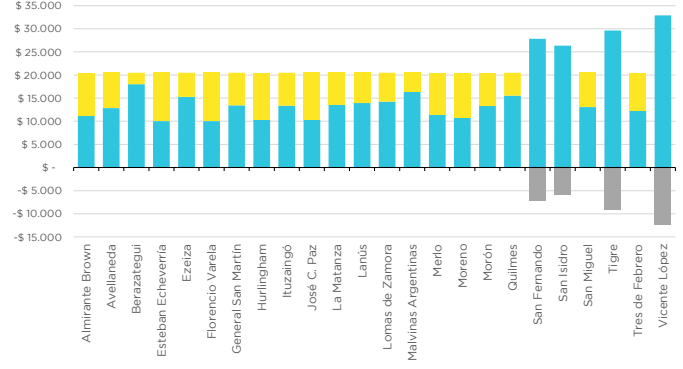
Fuente: Elaboración propia.

### G41 | 2DO QUINTIL Y ALQUILER DEPTO 2 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

### G42 | 2DO QUINTIL Y ALQUILER DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Alquiler Casa    
 ■ Ingreso Faltante    
 ■ Ingreso Disponible  
■ Valor Medio Alquiler Ph  
■ Valor Medio Alquiler Depto

## 3ER QUINTIL

A partir del tercer quintil poblacional aumentan las posibilidades de alquilar una vivienda, incluso en la tipología de casas. En cuanto a las de 3 ambientes, por ejemplo, el ITF (\$29.866) excede el valor de alquiler en la mayoría de los partidos (G43). Donde la relación de los precios y los ingresos, varía entre el 40% (Florencio Varela) y el 266% (Tigre). Las casas de 3 ambientes más asequibles, además de en Florencio Varela, se ubican en: Almirante Brown, Avellaneda, Hurlingham, Merlo, Quilmes y Tres de Febrero. Lugares en los que el alquiler medio representa menos del 50% del ITF. En contraposición, los partidos con los valores más altos para el tercer quintil son: Berazategui, Malvinas Argentinas, San Fernando y San Isidro. A diferencia de lo que ocurre con el primer quintil y el segundo quintil, Vicente López no hace parte de los partidos con mayor desproporción entre el ingreso del tercer quintil y el valor de alquiler de este tipo de inmueble.

Al comparar las variaciones en el ingreso disponible para una casa de 3 ambientes con respecto a una casa de 4 o más ambientes, se reconoce que en el partido de Florencio Varela -mejor caso para la tipología anterior-, el precio de alquiler ahora alcanza el 70% del ITF del tercer quintil (G44). Aquí, el mejor escenario se da en el partido de Merlo, donde el precio medio es igual al 54% del ITF. Ahora bien, en el resto de los municipios se evidencian valores de alquiler que exceden la capacidad de pago del grupo analizado, como por ejemplo en Berazategui y San Isidro, o en su defecto, un margen de ingreso disponible muy bajo en función de solventar las necesidades básicas, como es el caso de San Martín y Quilmes.

En líneas generales, en todos los partidos con ofertas de PH, los precios medios de alquiler de un 2 ambientes son asequibles (G45). San Miguel el municipio con el alquiler más favorable para este quintil, al ser el 24% de su ITF. Los precios medios más elevados se encuentran en San Isidro y Vicente López; cuyos valores corresponden al 47% y el 43% del ITF, respectivamente. Para los partidos restantes, los ingresos disponibles oscilan entre el 66% (Berazategui) y el 73% (Merlo). Es así que

excluyendo a Vicente López y San Isidro, el tercer quintil puede costear el alquiler de este tipo de vivienda y solventar sus necesidades básicas.

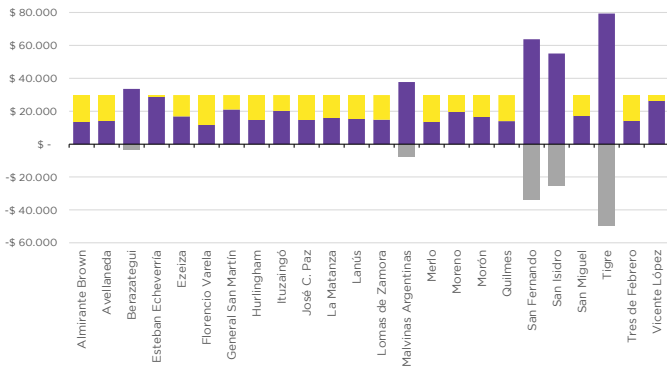
De igual forma, se puede observar en cada uno de los 24 partidos, que el alquiler promedio de un PH de 3 ambientes es inferior al ITF del tercer quintil (G46); no obstante, el peso que tienen los valores medios en los ingresos está por encima de lo esperado. El mejor caso se da en José C. Paz, donde el valor medio de la tipología es igual al 42% del ingreso total familiar. En los partidos de Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, La Matanza, Lomas de Zamora, Merlo y Moreno, el precio de alquiler representa entre 54% y 57% del ITF de este sector socioeconómico.

En los departamentos de 2 ambientes, también se refleja la mejora de las posibilidades de acceso al alquiler con el nivel de ingreso del tercer quintil (G47). Los partidos que ofrecen los mejores porcentajes (23% a 30%), en la relación precio medio sobre el ITF son: Esteban Echeverría, Florencio Varela, Hurlingham, José C. Paz, Malvinas Argentinas, Merlo y Moreno. Por otro lado, los municipios que no presentan posibilidades de alquilar son San Isidro (62%), Tigre (65%) y Vicente López (74%).

En cuanto a los de 3 ambientes, solo en Vicente López el valor promedio de alquiler supera el ingreso medio del quintil (G48). Sin embargo, algo similar sucede en San Fernando, San Isidro y Tigre, donde si bien los alquileres medios de no superan el ITF de esta población, el ingreso remanente después de abonar el canon equivaldría al 7%, 12% y 1% del ITF, respectivamente. El partido con el valor medio de alquiler más bajo del GBA24 es Florencio Varela, representando el 33% del ITF. El alquiler de los partidos restantes, varía del 34% (Esteban Echeverría) al 60% (Berazategui) del ITF.

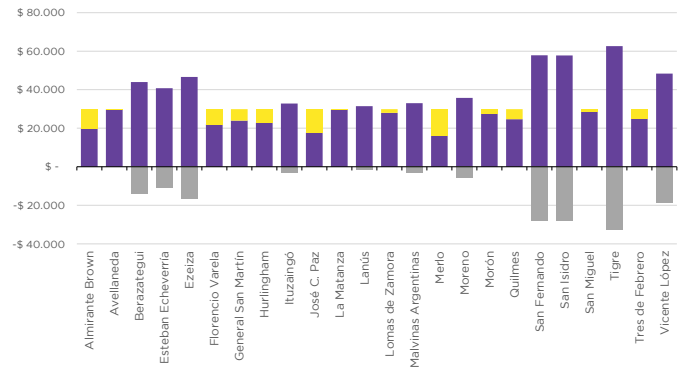


### G43 | 3ER QUINTIL Y ALQUILER CASA 3 AMB.



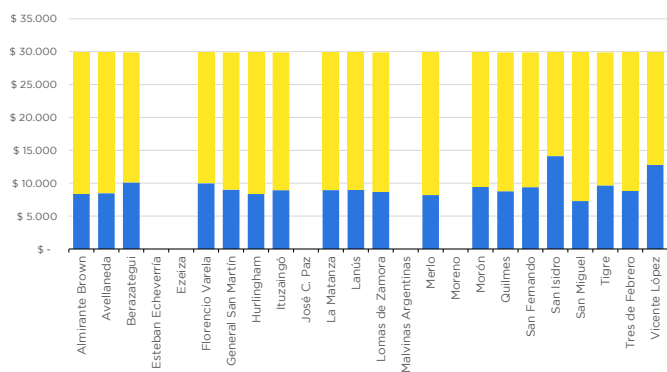
Fuente: Elaboración propia.

### G44 | 3ER QUINTIL Y ALQUILER CASA +4 AMB.



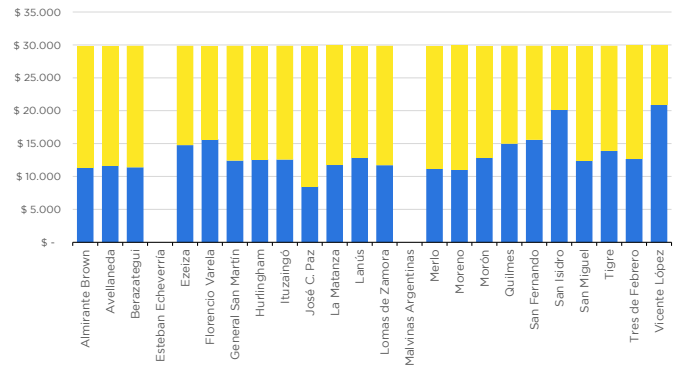
Fuente: Elaboración propia.

### G45 | 3ER QUINTIL Y ALQUILER PH 2 AMB.



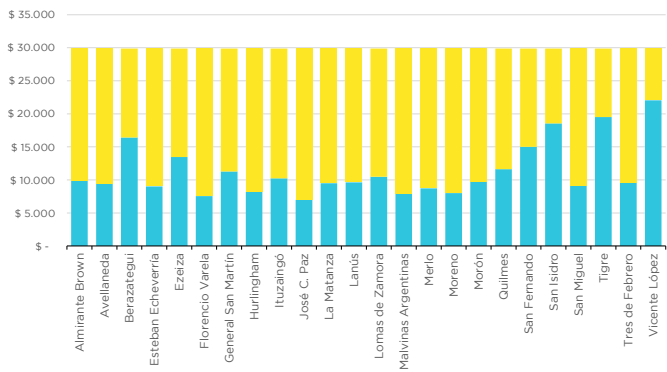
Fuente: Elaboración propia.

### G46 | 3ER QUINTIL Y ALQUILER PH 3 AMB.



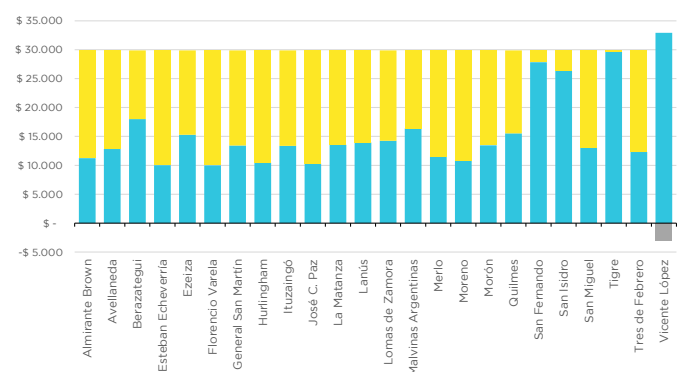
Fuente: Elaboración propia.

### G47 | 3ER QUINTIL Y ALQUILER DEPTO 2 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

### G48 | 3ER QUINTIL Y ALQUILER DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

- Valor Medio Alquiler Casa
  - Ingreso Faltante
  - Ingreso Disponible
- Valor Medio Alquiler Ph
  - 
  -
- Valor Medio Alquiler Depto
  - 
  -

## 4TO QUINTIL

Para el cuarto quintil poblacional, cuyo ITF es de \$44.076, la situación es significativamente más favorable en relación a los grupos socioeconómicos descritos previamente. En la tipología casa de 3 ambientes (G49), se observa que en gran parte de los municipios el ingreso disponible luego de afrontar el pago de alquiler arroja saldos positivos. Por ejemplo, en Florencio Varela y Merlo, el valor medio representa el 27% y 31% del ITF, respectivamente. Aunque en municipios como en Malvinas Argentinas y Berazategui, dicho porcentaje alcanza el 76%, para el primero y 86%, para el segundo. Por otro lado, el alquiler medio de San Fernando, San Isidro y Tigre, está fuera del alcance por superar el ITF.

En las casas de 4 o más ambientes, el escenario es más complejo (G50). Los partidos que cuentan con mejores condiciones de alquiler son Merlo y José C. Paz, donde el precio medio es el 57% y 59% del ITF. Sin embargo, de acuerdo con los parámetros establecidos con anterioridad, no es viable para el cuarto quintil acceder a este tipo de vivienda en el Gran Buenos Aires.

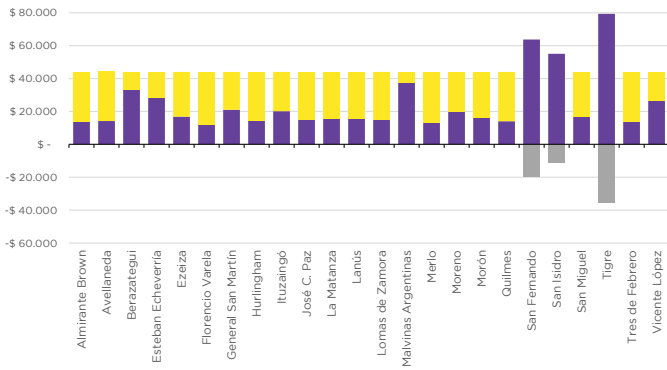
A diferencia de las casas, los alquileres de PH son más bajos y por lo tanto, el ingreso disponible para la población del cuarto quintil aumenta. Aquí, la relación entre el precio medio de alquiler de un PH de 2 ambientes y el ITF es favorable (G51) en todos los partidos; el rango en la que oscila ésta es del 19% al 32%. Éste último, corresponde a San Isidro, donde el ingreso útil después de costear la vivienda es de 68%. Los municipios más asequibles son: Almirante Brown, Avellaneda, Hurlingham y Merlo; donde el ingreso restante es del 81%.

De igual manera, el grupo poblacional analizado, no presenta problemas económicos para acceder al alquiler de un PH de 3 ambientes (G52). En primer lugar, en todos los casos el ingreso medio está por encima del valor del alquiler de cada partido; todos los partidos presentan valores medios menores o iguales al 36% del ingreso medio del cuarto quintil, con excepción de San Isidro y Vicente López, donde los porcentajes son del 46% y 47%.

Asimismo, el cuarto quintil podría acceder cómodamente a un departamento de 2 ambientes en casi todo el territorio del GBA24 (G53). Cabe destacar que los ingresos exceden en todos los partidos el alquiler promedio. Ahora bien, los valores de Vicente López, Tigre y San Isidro significan entre el 42% y el 50% del ITF. Los partidos que arrojan el menor costo relativo en proporción al ingreso son: José C. Paz (16%), Florencio Varela (17%), Malvinas Argentinas (18%), Moreno (18%) y Hurlingham (19%).

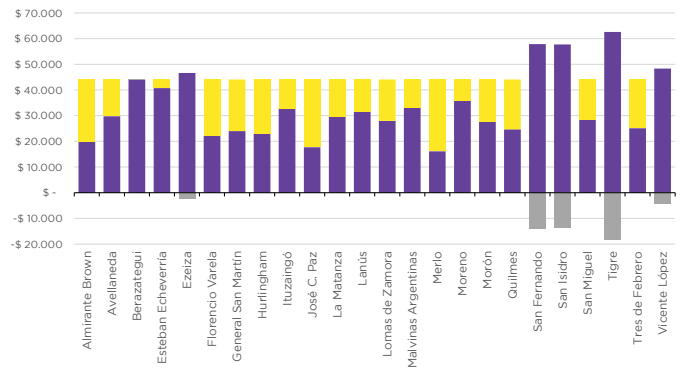
Con respecto a los departamentos de 3 ambientes, los valores de alquiler son inferiores al ingreso de este quintil poblacional. Aún así, se evidencia que en municipios como Vicente López, Tigre, San Fernando y San Isidro, el porcentaje del ingreso varía entre el 60% y 75%. En el resto de los partidos se estiman precios menores o iguales al 32% del ingreso del cuarto quintil, con excepción de Berazategui (41%), Ezeiza (35%), Malvinas Argentinas (37%) y Quilmes (35%).

### G49 | 4TO QUINTIL Y ALQUILER CASA 3 AMB.



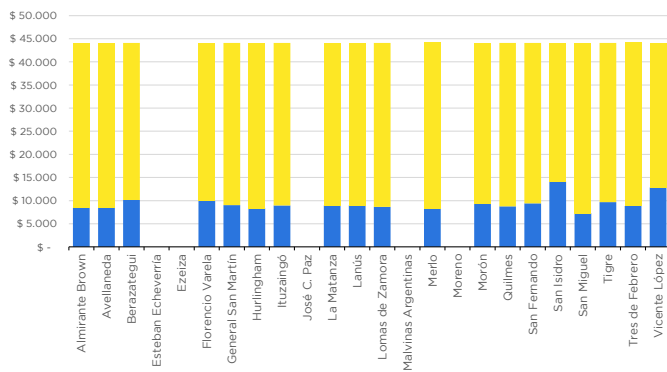
Fuente: Elaboración propia.

### G50 | 4TO QUINTIL Y ALQUILER CASA +4 AMB.



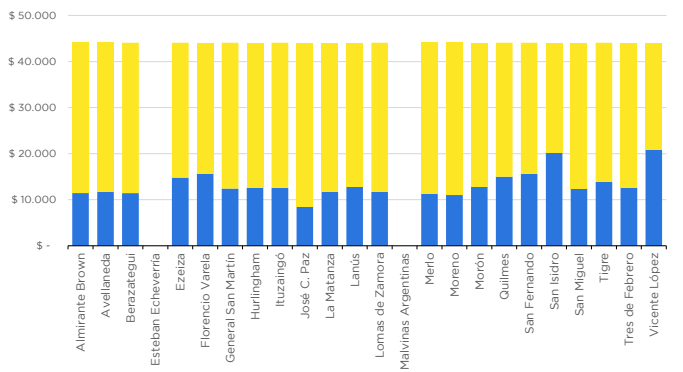
Fuente: Elaboración propia.

### G51 | 4TO QUINTIL Y ALQUILER PH 2 AMB.



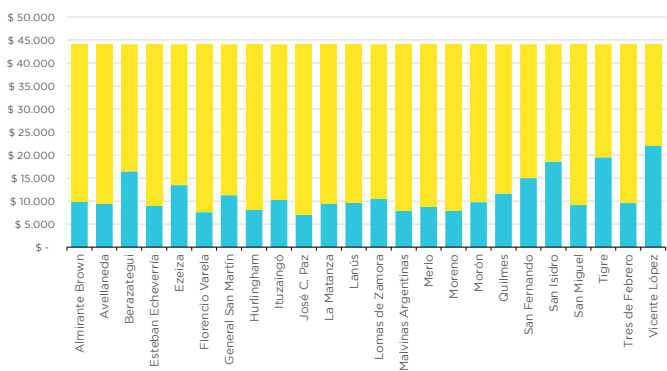
Fuente: Elaboración propia.

### G52 | 4TO QUINTIL Y ALQUILER PH 3 AMB.



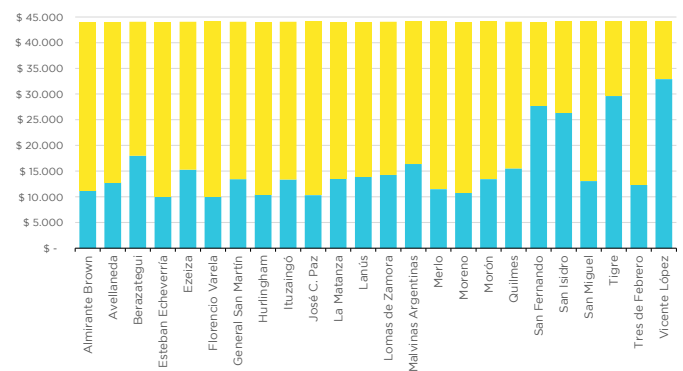
Fuente: Elaboración propia.

### G53 | 4TO QUINTIL Y ALQUILER DEPTO 2 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

### G54 | 4TO QUINTIL Y ALQUILER DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Alquiler Casa    
 ■ Ingreso Faltante    
 ■ Ingreso Disponible  
■ Valor Medio Alquiler Ph  
■ Valor Medio Alquiler Depto

## 5TO QUINTIL

Finalmente, al evaluar el último quintil, el cual agrupa el 20% de los hogares con el ingreso medio (\$88.146) más elevado del GBA24, los resultados exhiben las facilidades con que cuentan para acceder a una vivienda en alquiler. Es por ello, que a este nivel socioeconómico, el precio de alquiler de una casa de 3 ambientes es inferior al ITF en cada uno de los partidos del GBA24 (G55). Ahora bien, en algunos municipios este tipo de alquiler resulta más factible que en otros; tal es el caso de La Matanza y Lanús, cuyos valores equivalen al 18% de los ingresos. Mientras que en el otro extremo se encuentran Tigre y San Fernando, con el 72% y 90%, respectivamente. En líneas generales, se identifica que en el 79% de los 24 partidos, el alquiler de esta propiedad es viable para una familia del último quintil poblacional.

Si se analiza la asequibilidad a una casa de 4 o más ambientes, la viabilidad de alquilar se reduce al 54% de los partidos (G56); esto al contemplar que el precio medio de alquiler no supere el 25% del ITF. En este escenario se destacan como los municipios más asequibles, Merlo (19%), José C. Paz (20%) y Almirante Brown (23%). En contraposición, se encuentran los partidos de Tigre, San Fernando y San Isidro, donde la liquidez posterior a cubrir el alquiler es cercana al 33% del ITF.

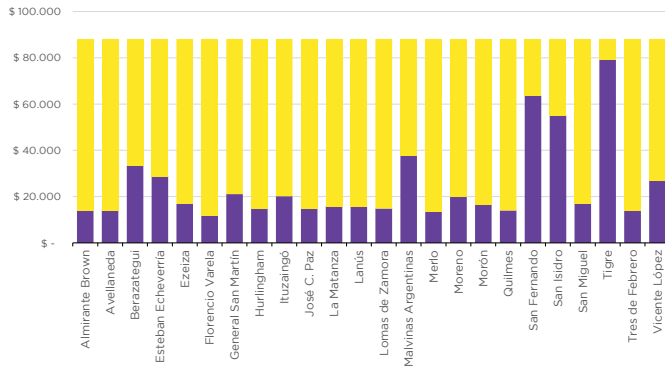
En los PH -tanto de 2 como de 3 ambientes-, el acceso al alquiler puede darse en todos los partidos de GBA24. Para el primer producto habitacional, el valor medio representa -en promedio- el 11% (G57). En el peor de los casos, el porcentaje asciende a 16% -como sucede en San Isidro- y, en el mejor, dicho valor es del 9% -como en Hurlingham-. A partir de estos valores se reconoce la tipología PH de 2 ambientes, como la más asequible para el quinto quintil en todos los partidos del Gran Buenos Aires.

Al incrementar la cantidad de ambientes -de 2 a 3-, el comportamiento no difiere significativamente, dado que el peso del valor medio alcanza el 15%, en promedio, oscilando entre el 10% y 24% (G58). Nuevamente, se destacan los partidos de José C. Paz (10%) y Moreno (12%) como los más asequibles. Mientras que, en el otro extremo, se encuentran Vicente López (24%) y San Isidro (23%).

Por último, en la tipología departamento se observa un comportamiento similar al de PH. Todos los partidos del GBA24 registran un valor medio de alquiler de PH 2 ambientes relativamente bajo en comparación con el ITF (G59) donde el peso promedio del alquiler sobre el ingreso es del 13%. De los municipios más asequibles se destacan: José C. Paz (8%), Florencio Varela (9%), Hurlingham (9%), Malvinas Argentinas (9%) y Moreno (9%); donde el ingreso disponible supera el 90% del ITF. En contraposición, partidos como Vicente López (25%), Tigre (22%) y San Isidro (21%) registran un ingreso disponible inferior al 80%.

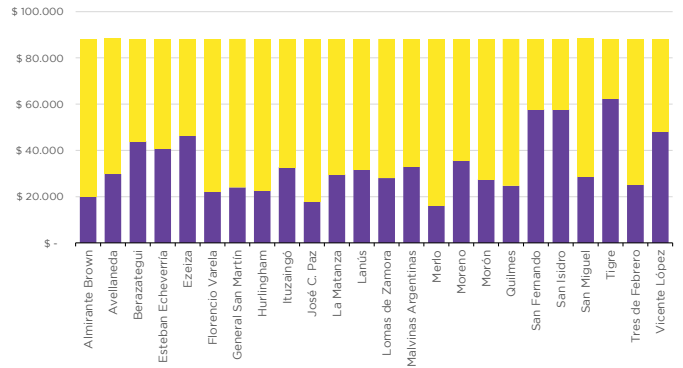
En el caso de los departamentos de 3 ambientes, la situación es similar a la descrita anteriormente. El acceso al alquiler de este tipo de propiedad es factible en todos los partidos del GBA24 para el último quintil poblacional. En el mejor de los casos, el valor medio de vivienda representa el 11% del ingreso como sucede en Esteban Echeverría y en Florencio Varela. Mientras que el peor de los casos, dicho porcentaje asciende a 37% y 34% como se da en Vicente López y Tigre, respectivamente.

## G55 | 5TO QUINTIL Y ALQUILER CASA 3 AMB.



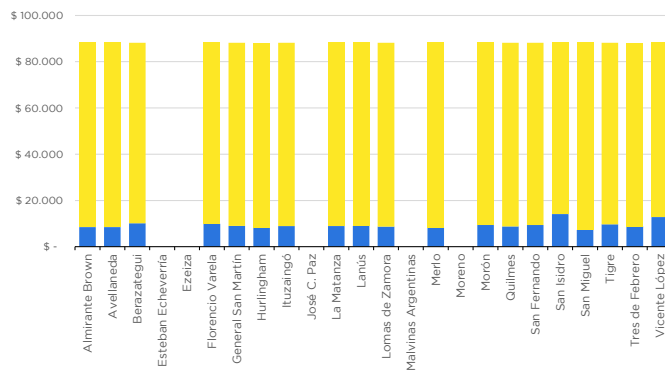
Fuente: Elaboración propia.

## G56 | 5TO QUINTIL Y ALQUILER CASA +4 AMB.



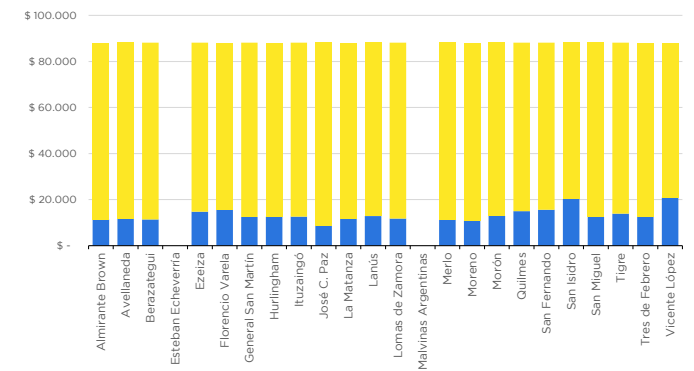
Fuente: Elaboración propia.

## G57 | 5TO QUINTIL Y ALQUILER PH 2 AMB.



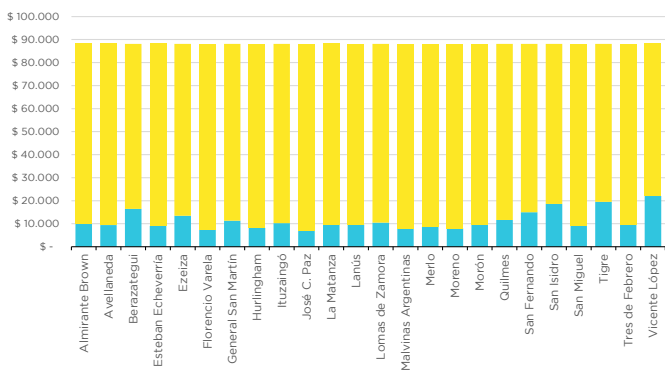
Fuente: Elaboración propia.

## G58 | 5TO QUINTIL Y ALQUILER PH 3 AMB.



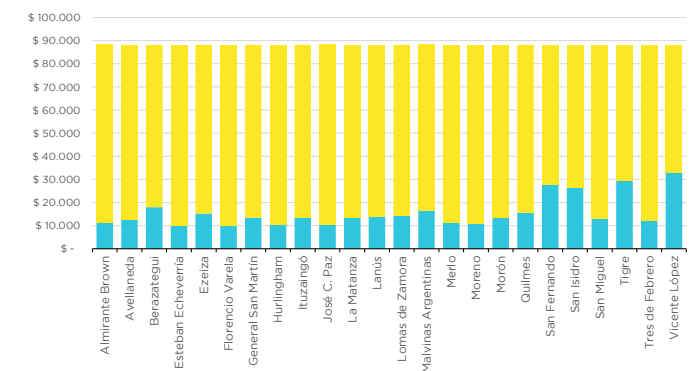
Fuente: Elaboración propia.

## G59 | 5TO QUINTIL Y ALQUILER DEPTO 2 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

## G60 | 5TO QUINTIL Y ALQUILER DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Alquiler Casa     
 ■ Ingreso Faltante     
 ■ Ingreso Disponible  
■ Valor Medio Alquiler Ph  
■ Valor Medio Alquiler Depto

# ACCESO A LA COMPRA DE VIVIENDA

En el análisis de la capacidad de compra de vivienda por parte de los hogares tipo por quintil del Gran Buenos Aires, se asume que las familias optan por un crédito hipotecario ajustado por la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). Esto no solo permite determinar las posibilidades de adquirir un inmueble, también evaluar las probabilidades de desarrollo del mercado hipotecario. Para esto, se retoman las condiciones establecidas para un préstamo UVA<sup>18</sup> por el Banco Nación a junio de 2019<sup>19</sup>. Posteriormente, y con base en los precios medios de venta calculados para cada unidad funcional -según tipología y partido-, se estiman los valores de las cuotas iniciales<sup>20</sup> y se contrastan con el ITF por quintil presentado anteriormente (T1). De esta manera se obtiene cuánto representa la cuota inicial del crédito sobre del ingreso familiar.

Inicialmente, sin efectuar distinciones por tipología, se toman como referencia los precios promedio de una a propiedad de 2 ambientes y una de 3 ambientes en el GBA24. En el primer caso, la cifra establecida es de USD 120.371, en el segundo asciende a USD 233.986.

Como se observa (T3 y G61), el valor de la cuota inicial de propiedades de 2 ambientes, excede ampliamente los ingresos familiares promedio del primer, segundo y tercer quintil poblacional. Según esto, aproximadamente el 60% de los hogares se encuentran imposibilitados de acceder al financiamiento hipotecario, y en consecuencia, a la compra de este tipo de vivienda en el mercado formal del GBA24. Cabe aclarar que por más que la cuota inicial no excede el valor del salario medio del cuarto quintil, el margen restante es muy bajo para sortear otros gastos fijos (\$4.463).

Si los porcentajes que representan las cuotas de un crédito para una propiedad de 2 ambientes sobre el ITF eran elevados, en las propiedades de 3 ambientes este comportamiento se duplica en cada grupo poblacional (T3 y G62); aumentando la dificultad para solventar la cuota inicial del crédito en unidades habitacionales de mayor dimensión. Los resultados demuestran que únicamente el quinto quintil cuenta con ingresos medios superiores al valor de la cuota inicial. Igualmente, esto no implica que puedan solventar los gastos adicionales, dado que solo le quedarían \$11.143 de los \$88.146 del ITF. Esto significa que la cuota hipotecaria estaría comprometiendo el 87% del ingreso, o sea, más de 3 veces la relación porcentual (25%) cuota-ingreso, dispuesta por las entidades financieras. Por ende, en este escenario, ni siquiera el quinto quintil podría acceder al crédito UVA. En este contexto, el ingreso mínimo familiar tendría que ser de \$308.000 para poder solventar la cuota inicial del préstamo; es así que únicamente los salarios que se acercan al límite superior del último quintil podrían financiar la vivienda de 3 ambientes.

18 Condiciones para un Préstamo Hipotecario UVA del Banco Nación a junio de 2019: i) monto máximo financiable: 75% del valor de la propiedad; ii) cotización de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) al 28/06/2019: \$38; iii) tipo de cambio al 28/06/2019: \$43,5; iv) porcentaje máximo de la cuota en relación de los ingresos: 25%; v) Tasa Efectiva Anual: 11,8%; vi) plazo de la operación: 360 meses; vii) inflación anual estimada: 55% (1er año), 45% (2do año), 40% (3er año) y 35% (4to año).

19 Se toman como referencia las condiciones crediticias vigentes en el último mes del 2do trimestre de 2019; período para el cual se estiman los precios medios de venta por unidad funcional utilizados en este apartado del estudio.

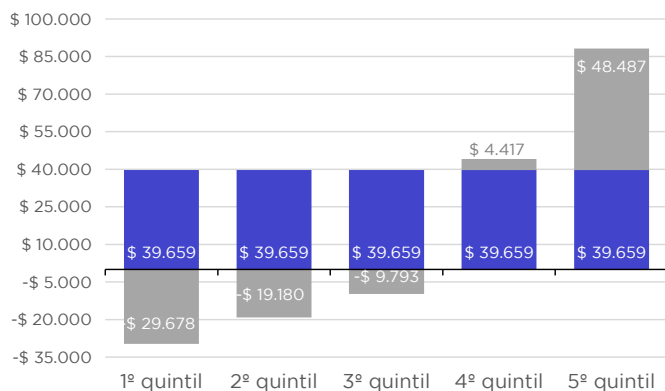
20 El análisis se realiza a partir del valor de las cuotas iniciales debido a la naturaleza de los créditos hipotecarios UVA donde, al estar indexados por inflación, los montos se actualizan periódicamente.

## T6 | VIVIENDA: ITF Y CUOTA INICIAL COMPRA GBA24

Quintil	Desde	Hasta	Media	Mediana	Lo que representa la cuota de un crédito de una propiedad de GBA24 sobre el ITF	
					2 AMB (\$39,659)	3 AMB (\$77,008)
1º quintil	\$ 800	\$ 16.000	\$ 9.981	\$ 10.000	397%	772%
2º quintil	\$ 16.000	\$ 24.800	\$ 20.479	\$ 20.000	194%	376%
3º quintil	\$ 24.940	\$ 36.160	\$ 29.866	\$ 30.000	133%	258%
4º quintil	\$ 36.249	\$ 55.000	\$ 44.076	\$ 43.800	90%	175%
5º quintil	\$ 55.000	\$ 557.000	\$ 88.146	\$ 73.500	45%	87%

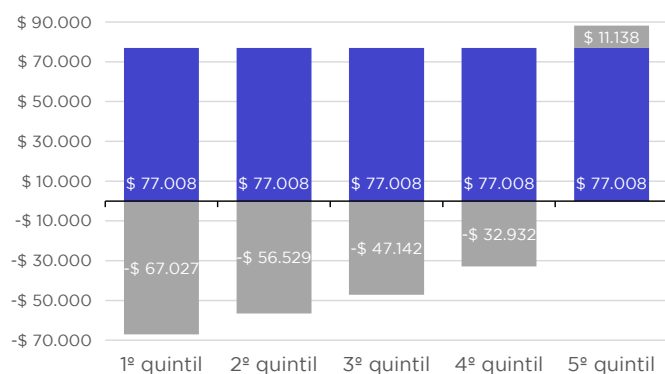
Fuente: Elaboración propia.

## G61 | VIVIENDA 2 AMB: ITF Y CUOTA INICIAL GBA24



Fuente: Elaboración propia.

## G62 | VIVIENDA 3 AMB: ITF Y CUOTA INICIAL GBA24



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Cuota Inicial    ■ Ingreso Disponible

# QUINTIL 4y5

> CUOTA INICIAL VIVIENDA 2 AMB GBA24

# QUINTIL 5

> CUOTA INICIAL VIVIENDA 3 AMB GBA24

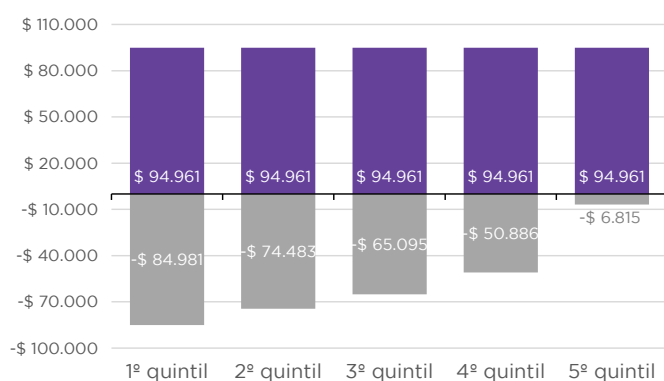
Para la tipología de casas, los valores de referencia utilizados son de USD 288.351 para una de 3 ambientes, y USD 433.583 para una de 4 o más ambientes. En ambos supuestos se identifica que ninguno de los grupos poblacionales presenta un ITF que pueda solventar la primera cuota (T7 y G63-G64). Las diferencias entre lo que representa la cuota de un crédito con respecto al ingreso, se exageran al analizar la casa de 4 o más ambientes. Cabe reiterar la salvedad establecida con respecto al ITF del quinto grupo poblacional, en el que la brecha salarial es amplia, y por ende, solo las familias que presente un ITF igual o mayor a \$379.577 (2 ambientes) y a \$570.757 (3 ambientes) podrían ser beneficiarias de este crédito. Ahora bien, al tomar como valor base el ITF medio, ningún hogar sería objeto de un préstamo por estos montos. Incluso el ingreso necesario para una casa de 3 ambientes es mayor al límite superior del último quintil poblacional.

## T7 | CASA: ITF Y CUOTA INICIAL COMPRA GBA24

Quintil	Desde	Hasta	Media	Mediana	Lo que representa la cuota de un crédito de una casa en GBA24 sobre el ITF	
					3 AMB (\$94.961)	4/+ AMB (\$142.659)
1º quintil	\$ 800	\$ 16.000	\$ 9.981	\$ 10.000	951%	1429%
2º quintil	\$ 16.000	\$ 24.800	\$ 20.479	\$ 20.000	464%	697%
3º quintil	\$ 24.940	\$ 36.160	\$ 29.866	\$ 30.000	318%	478%
4º quintil	\$ 36.249	\$ 55.000	\$ 44.076	\$ 43.800	215%	324%
5º quintil	\$ 55.000	\$ 557.000	\$ 88.146	\$ 73.500	108%	162%

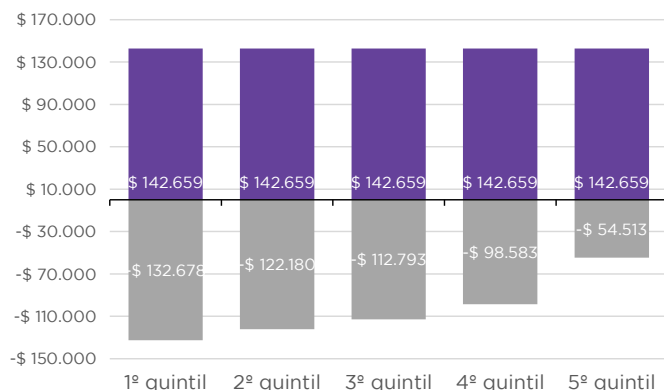
Fuente: Elaboración propia.

## G63 | CASA 3 AMB: ITF Y CUOTA INICIAL GBA24



Fuente: Elaboración propia.

## G64 | CASA +4 AMB: ITF Y CUOTA INICIAL GBA24



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Cuota Inicial    ■ Ingreso Disponible



El precio de referencia calculado para un PH de 2 ambientes es de USD 83.305 y para el de 3 ambientes de USD 121.641. Una vez más, queda evidenciado que esta tipología es la más accesible de las tres (T9). La misma presenta una diferencia de 30% y 40% por debajo de los precios de departamentos de 2 y 3 ambientes, respectivamente. Ahora y conforme a lo establecido con anterioridad, por más que la cuota del crédito no sea superior al ITF del tercer, cuarto y quinto quintil, solo una parte del último grupo poblacional podría acceder de una manera sostenible a un crédito para comprar un PH de 2 ambientes (G65). En cuanto a las unidades de 3 ambientes, únicamente el 40% de la población cuenta con un salario superior a la cuota inicial del crédito (G66). No obstante, incluso hogares del quinto quintil ubicados en ese porcentaje de población, afrontarían dificultades económicas para cubrir la obligación crediticia y las necesidades básicas. En este sentido, los ingresos necesarios para acceder al crédito son de \$109.660 (2 ambientes) y \$160.125 (3 ambientes).

## QUINTIL 3,4y5

> CUOTA INICIAL PH 2 AMB GBA24

## QUINTIL 4y5

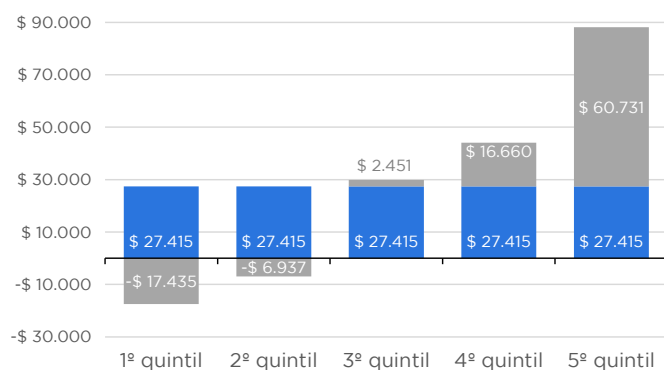
> CUOTA INICIAL PH 3 AMB GBA24

### T8 I PH: ITF Y CUOTA INICIAL COMPRA GBA24

Quintil	Desde	Hasta	Media	Mediana	Lo que representa la cuota de un crédito de un PH en GBA24 sobre el ITF	
					2 AMB (\$27,415)	3 AMB (\$40,028)
1º quintil	\$ 800	\$ 16.000	\$ 9.981	\$ 10.000	275%	401%
2º quintil	\$ 16.000	\$ 24.800	\$ 20.479	\$ 20.000	134%	195%
3º quintil	\$ 24.940	\$ 36.160	\$ 29.866	\$ 30.000	92%	134%
4º quintil	\$ 36.249	\$ 55.000	\$ 44.076	\$ 43.800	62%	91%
5º quintil	\$ 55.000	\$ 557.000	\$ 88.146	\$ 73.500	31%	45%

Fuente: Elaboración propia.

### G65 I PH 2 AMB: ITF Y CUOTA INICIAL GBA24



Fuente: Elaboración propia.

### G66 I PH 3 AMB: ITF Y CUOTA INICIAL GBA24



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Cuota Inicial ■ Ingreso Disponible

Para calcular la posibilidad de compra de departamentos, los precios empleados ascienden a USD 119.990 para 2 ambientes y USD 202.008 para 3. En cuanto a estos últimos, si se compara dicho valor con el de una casa, se evidencia una diferencia del 30% a favor de los departamentos; porcentaje que solo genera un impacto favorable en el quinto quintil. Sin embargo, al representar el 76% del ITF, tampoco permite solventar el resto de los costos fijos que genera la manutención de la vivienda y la vida familiar. Respecto a los de 2 ambientes, se determina que el último quintil tiene un mayor margen porcentual para afrontar los costos (T8 y G67). Es decir, el 80% de la población restante, se encuentra por fuera de las posibilidades descritas (T8 y G68).

## QUINTIL 4y5

> CUOTA INICIAL DEPTO 2 AMB GBA24

## QUINTIL 5

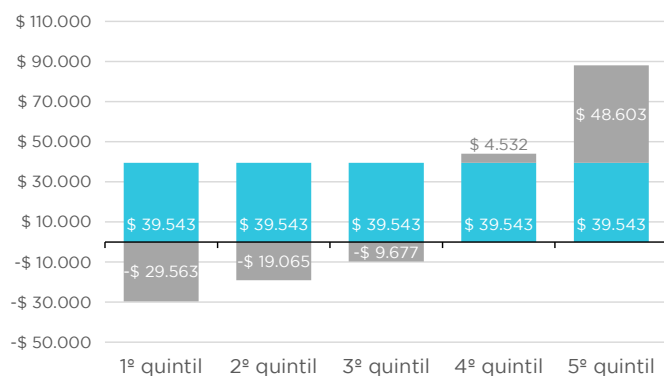
> CUOTA INICIAL DEPTO 3 AMB GBA24

### T9 | DEPTO: ITF Y CUOTA INICIAL COMPRA GBA24

Quintil	Desde	Hasta	Media	Mediana	Lo que representa la cuota de un crédito de un departamento en GBA24 sobre el ITF	
					2 AMB (\$39,543)	3 AMB (\$66,755)
1º quintil	\$ 800	\$ 16.000	\$ 9.981	\$ 10.000	396%	669%
2º quintil	\$ 16.000	\$ 24.800	\$ 20.479	\$ 20.000	193%	326%
3º quintil	\$ 24.940	\$ 36.160	\$ 29.866	\$ 30.000	132%	224%
4º quintil	\$ 36.249	\$ 55.000	\$ 44.076	\$ 43.800	90%	151%
5º quintil	\$ 55.000	\$ 557.000	\$ 88.146	\$ 73.500	45%	76%

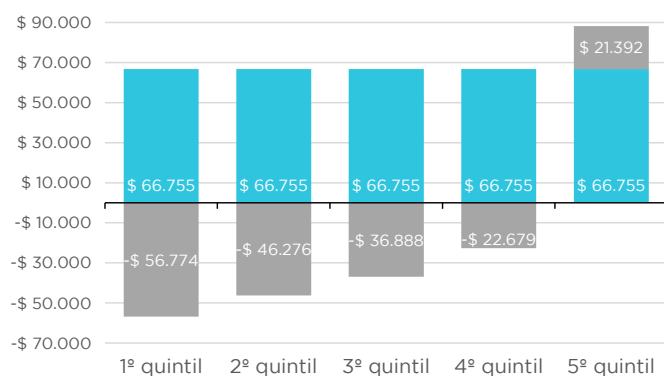
Fuente: Elaboración propia.

### G67 | DEPTO 2 AMB: ITF Y CUOTA INICIAL GBA24



Fuente: Elaboración propia.

### G68 | DEPTO 3 AMB: ITF Y CUOTA INICIAL GBA24



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Cuota Inicial ■ Ingreso Disponible



# I ANÁLISIS DE COMPRA POR QUINTILES Y PARTIDOS

## 1ER QUINTIL

Al igual que en el mercado formal de alquileres, el primer quintil se encuentra muy alejado de la posibilidad de acceder a la compra de vivienda, a través de un crédito hipotecario UVA (G69). Aún con la cuota inicial más baja (\$28.860) calculada para casas de 3 ambientes -en el partido de José C. Paz-, el ITF de este grupo (\$9.981) se ve ampliamente superado. En San Isidro, partido con el precio medio de venta más alto, la cuota inicial equivale a 17 veces el ingreso de este grupo. De modo tal, que el 20% de la población perteneciente al primer quintil, está excluida de un crédito para la compra de este tipo de casa en el GBA24.

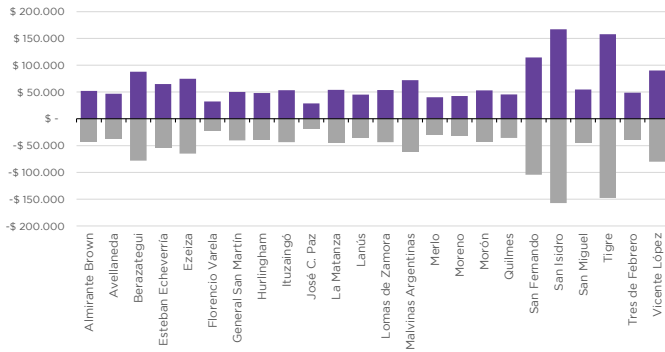
Respecto a la tipología PH, una vez más el primer quintil se encuentra fuera del mercado hipotecario; en todos los supuestos, la cuota inicial de un PH de 2 ambientes está por encima del ITF (G70). En el municipio de Hurlingham se encuentra la cuota inicial más baja (\$14.316), cuyo valor es de \$4.300 adicionales al salario de referencia. En el extremo opuesto se establece la cuota inicial en Vicente López, la cual es cuatro veces el ITF (\$40.628)

Al incorporar un ambiente adicional a la evaluación, los valores de la cuota inicial se incrementan -en algunos casos, se duplican o triplican-, al igual que las limitaciones económicas para la compra (G71). Muestra de esto se da en Almirante Brown, cuando la cifra de la primera cuota de un PH de 3 ambientes, aumenta 26% respecto a la de uno de 2 ambientes.

Reiterando el patrón constante en las tipologías mencionadas, el primer quintil no tiene la liquidez necesaria para ser objeto de un préstamo hipotecario para la compra de un departamento de 2 ambientes (G72). José C. Paz es el partido en el que se identifica la cuota inicial más baja (\$18.000), en contraposición con Vicente López (\$68.442). Para que un hogar del quintil analizado pueda asumir la cuota del departamento de José C. Paz, por ejemplo, debería contar con un salario mínimo de \$72.000.

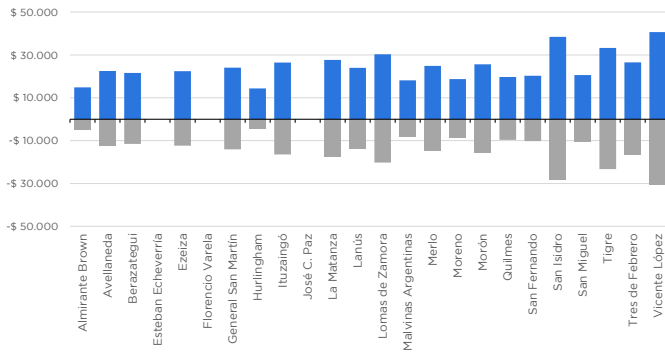
Los valores de cuota inicial de departamentos de 3 ambientes, indican variaciones más importantes en los partidos menos asequibles (G73). Tal como se observa en Vicente López, cuya cuota inicial aumenta 32% frente a la de un departamento de 2 ambientes. Obviamente estos resultados repercuten de manera negativa en el grupo poblacional de menos ingresos.

## G69 | 1ER QUINTIL Y CUOTA INICIAL CASA 3 AMB.



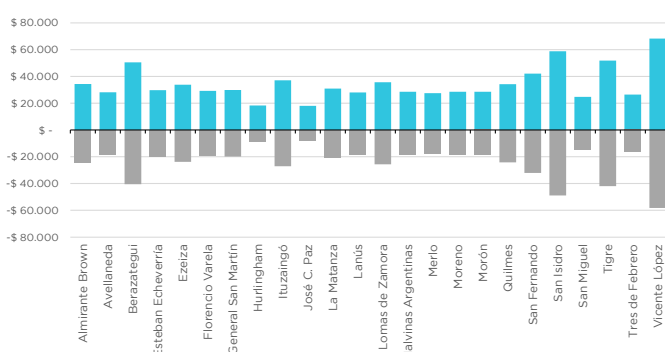
Fuente: Elaboración propia.

## G70 | 1ER QUINTIL Y CUOTA INICIAL PH 2 AMB.



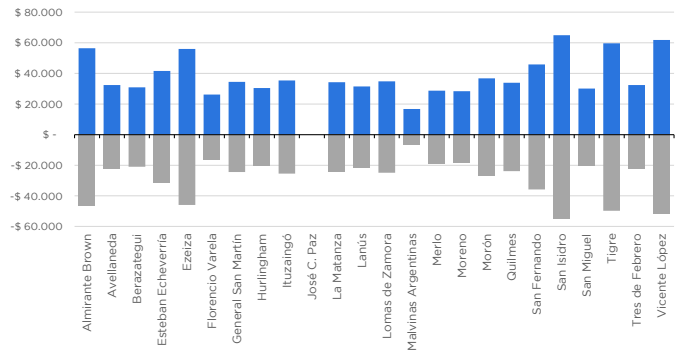
Fuente: Elaboración propia.

## G72 | 1ER QUINTIL Y CUOTA INICIAL DEPTO 2 AMB.



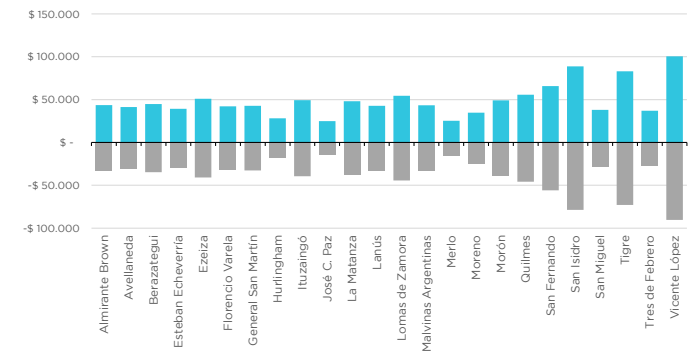
Fuente: Elaboración propia.

## G71 | 1ER QUINTIL Y CUOTA INICIAL PH 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

## G73 | 1ER QUINTIL Y CUOTA INICIAL DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Cuota Inicial Casa  
■ Valor Medio Cuota Inicial Ph  
■ Valor Medio Cuota Inicial Depto  
■ Ingreso Faltante

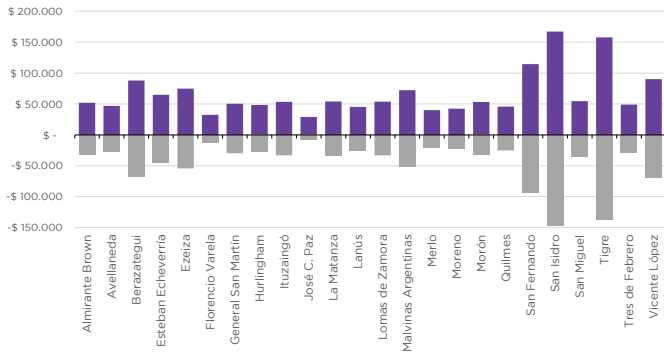
## 2DO QUINTIL

Con resultados cercanos a los del primer quintil, este grupo poblacional de igual forma carece de la capacidad económica para obtener un crédito que financie la compra de vivienda. En ningún caso el ingreso medio del segundo quintil (\$20.479), es igual o superior a la primera cuota para comprar una casa de 3 ambientes (G74). En José C. Paz y San Isidro, donde se reconocen los extremos del rango de valores calculados, las cuotas iniciales representan, en el mismo orden, el 140% y 800% del ITF.

Para la compra de PH, los ingresos también son inferiores al valor de la primera cuota en 14 de los 24 partidos (G75). En los demás municipios el ITF supera la cuota inicial, pero el margen que demanda del ingreso es muy alto, por lo que no se cumpliría con las condiciones requeridas por las entidades bancarias. Para recrear esto se toma el partido de Hurlingham, con el menor valor de cuota inicial, la cual asciende al 70% del ingreso. Vicente López, por su parte, se mantiene como uno de los partidos más desiguales en la relación costo de vivienda e ITF; en este caso particular, la cuota inicial es el 200% del ingreso del segundo quintil.

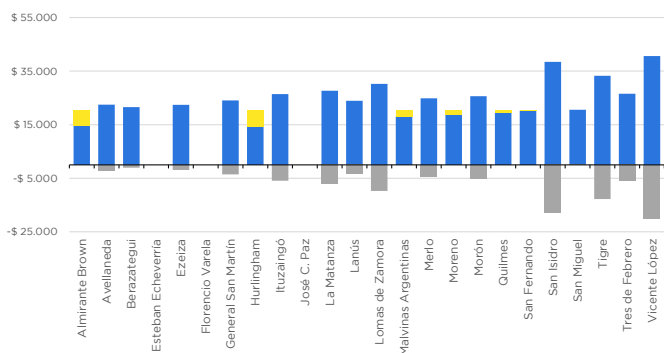
La posibilidad de acceso al crédito para PH de 3 ambientes, no mejora al compararse con el primer quintil. El único partido en el que el ITF del segundo quintil está por encima de la cuota inicial es Malvinas Argentinas (G76); aunque esta es el 82% del ingreso y el monto residual (\$3.712) es insuficiente para los otros costos de vida. El escenario más complejo está en San Isidro; la cuota inicial es 32 veces el ingreso medio del grupo poblacional.

## G74 | 2DO QUINTIL Y CUOTA INICIAL CASA 3 AMB.



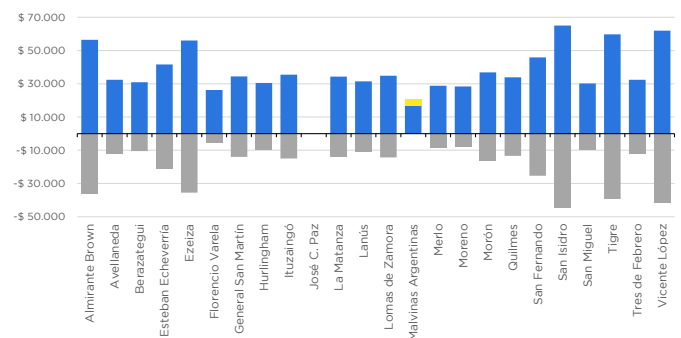
Fuente: Elaboración propia.

## G75 | 2DO QUINTIL Y CUOTA INICIAL PH 2 AMB.



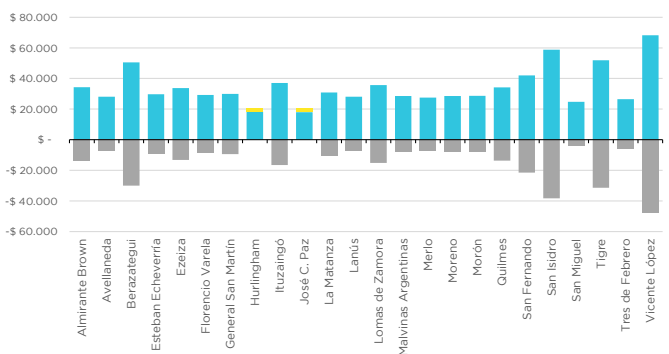
Fuente: Elaboración propia.

## G76 | 2DO QUINTIL Y CUOTA INICIAL PH 3 AMB.



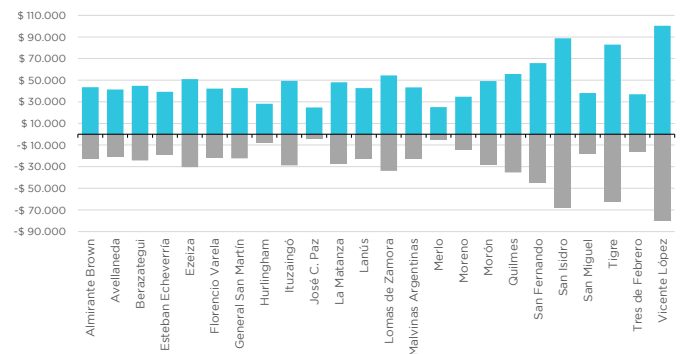
Fuente: Elaboración propia.

## G77 | 2DO QUINTIL Y CUOTA INICIAL DEPTO 2 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

## G78 | 2DO QUINTIL Y CUOTA INICIAL DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Cuota Inicial Casa  
■ Valor Medio Cuota Inicial Ph  
■ Valor Medio Cuota Inicial Depto  
■ Ingreso Faltante  
■ Ingreso Disponible

## 3ER QUINTIL

Al contrastar los valores de la cuota inicial para la compra de una casa de 3 ambientes, con el ingreso medio del tercer quintil (\$29.866), los datos indican que en el GBA24 (G79), no es viable concretar la transacción por medio de un préstamo de esta naturaleza. San Isidro, Tigre y San Fernando son los municipios que arrojan los montos iniciales más altos; en el primero es igual al 560% del ITF de este grupo, 530% en el segundo, y en el último, 380%. Como se ha identificado en varios casos hasta el momento, solo en el partido de José C. Paz el ingreso medio es mayor a la cuota inicial, pero de igual manera, el margen disponible (\$1.006) está lejos de permitir satisfacer las demás necesidades básicas. En otros municipios, como Merlo y Moreno, se registran cuotas que demandan un 35% y 42% adicional al ITF del grupo socioeconómico.

En relación a la tipología PH de 2 ambientes, las cuotas iniciales en gran parte de los partidos son inferiores al ITF (G80), sin embargo, los recursos son insuficientes para la toma del crédito hipotecario UVA. Aún contemplando las ofertas menos costosas del mercado, ubicadas en Hurlingham y Almirante Brown, la primera cuota implica destinar el 48% y 50% del ingreso medio familiar. Porcentajes que se multiplican considerablemente en los municipios que contienen los precios de venta más altos en la tipología; Vicente López, San Isidro y Tigre.

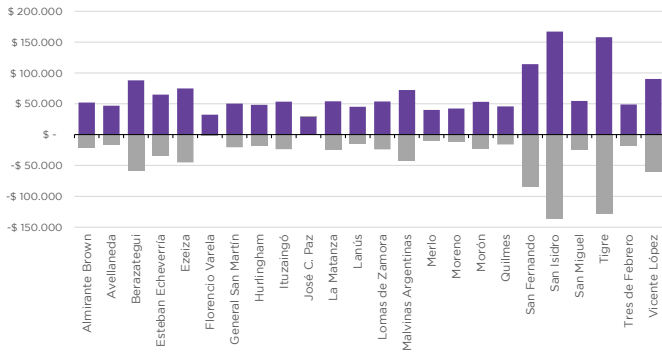
Como es de esperarse, con el incremento de los valores en los PH de 3 ambientes, crece la proporción de la cuota inicial sobre el ITF del tercer quintil en casi todo el Gran Buenos Aires (G81). En aquellos partidos en que el ingreso medio es más que la cuota, los porcentajes de participación exceden el parámetro crediticio; Merlo (96%), Moreno (95%), Florencio Varela (88%) y Malvinas Argentinas (56%). A diferencia de los PH de 2 ambientes en venta, aquí Almirante Brown se posiciona como el cuarto partido menos asequible -después de San Isidro, Vicente López y Tigre-, debido a que el valor inicial a pagar es aproximadamente el doble del ingreso del quintil.

Respecto a los departamentos de 2 ambientes, en la mitad de los 24 partidos se estima que las primeras cuotas están por debajo del ingreso medio (G82). Aunque nuevamente el ingreso disponible es escaso para el sustento integral de los hogares, hecho que se observa incluso en los municipios que muestran el mayor el ingreso disponible: José C. Paz (40%), Hurlingham (39%), San Miguel (17%) y Tres de Febrero (11%).

Lógicamente, el escenario se agrava con los precios de los inmuebles de 3 ambientes de la tipología (G83). Las posibilidades de obtener financiamiento son inviables en todos los partidos del GBA24. En los mejores casos, José C. Paz y Merlo, las cuotas iniciales equivalen al 84% del ingreso total.

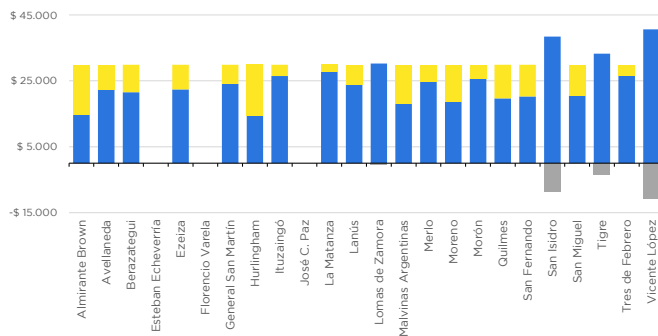


## G79 | 3ER QUINTIL Y CUOTA INICIAL CASA 3 AMB.



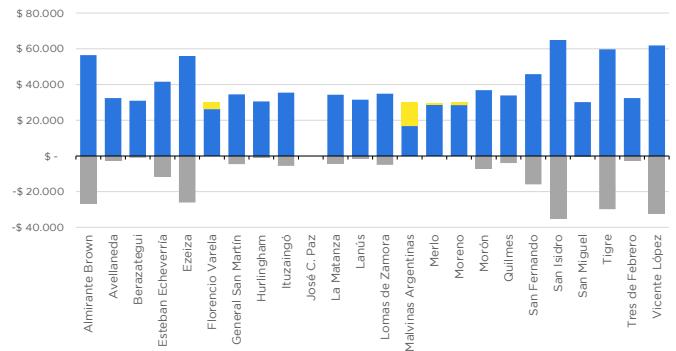
Fuente: Elaboración propia.

## G80 | 3ER QUINTIL Y CUOTA INICIAL PH 2 AMB.



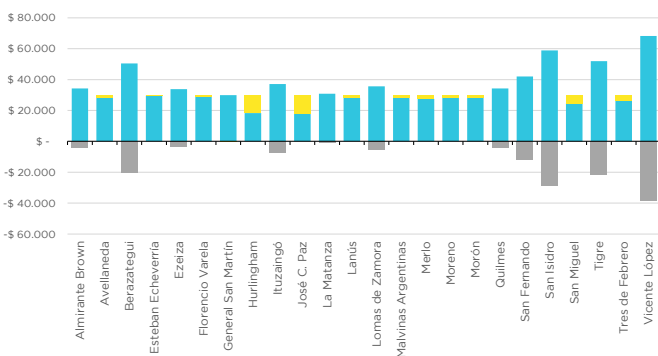
Fuente: Elaboración propia.

## G81 | 3ER QUINTIL Y CUOTA INICIAL PH 3 AMB.



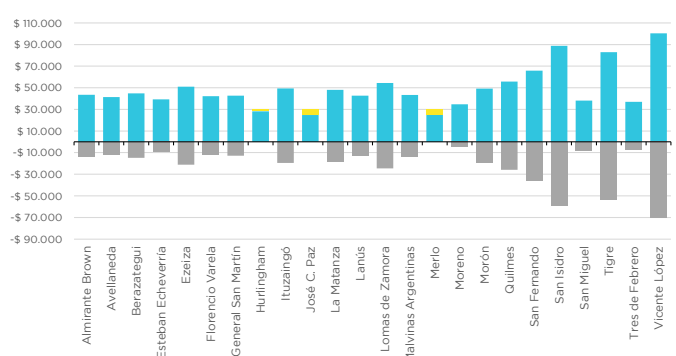
Fuente: Elaboración propia.

## G82 | 3ER QUINTIL Y CUOTA INICIAL DEPTO 2 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

## G83 | 3ER QUINTIL Y CUOTA INICIAL DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Cuota Inicial Casa  
■ Valor Medio Cuota Inicial Ph  
■ Valor Medio Cuota Inicial Depto  
■ Ingreso Faltante  
■ Ingreso Disponible

## 4TO QUINTIL

Pese a la mejora en el ingreso por hogar del cuarto quintil (\$44.076), no se evidencian posibilidades reales de acceso a un crédito para la compra de una casa de 3 ambientes. Los únicos municipios en los que el ingreso medio (G84) es superior a la cuota inicial son: José C. Paz, con una cuota que representa el 65% del ITF, Florencio Varela con un valor similar al 73% del ingreso, y por último, Merlo y Moreno donde la cuota alcanza el 91% y 96% del ITF, respectivamente. Por el contrario, los partidos que presentan las cuotas más elevadas para este grupo socioeconómico, requerirían valores equivalentes al 380% (San Isidro), 360% (Tigre) y 260% (San Fernando) del ingreso estimado para el quintil.

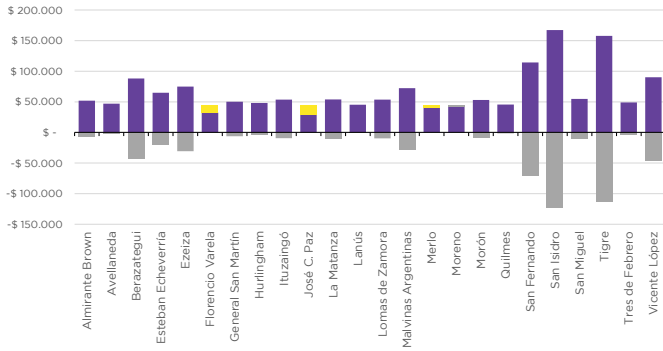
Al evaluar la capacidad de compra de un PH de 2 ambientes (G85), la población perteneciente al cuarto quintil comienza a contar con márgenes de ingreso disponible mayores a los estudiados en los quintiles anteriores. Ahora bien, esto no significa que este grupo pueda acceder cómodamente al crédito de referencia y adquirir dicha vivienda en todos los partidos. De hecho, la simulación de la compra arroja que el mejor escenario se da en los municipios de Hurlingham y Almirante Brown; en ambos casos la cuota inicial se aproxima al 33% del ITF. Si bien el ingreso disponible luego de afrontar el pago de la cuota es un porcentaje relativamente alto, no es suficiente para cumplir con los requisitos establecidos por las entidades bancarias.

En el análisis realizado con la tipología PH de 3 ambientes (G86), se reconocen pocos partidos en los que las cuotas iniciales superen el ingreso del cuarto quintil; estos son: Almirante Brown, Ezeiza, San Fernando, San Isidro, Tigre y Vicente López. Aún así, en los partidos restantes tampoco se encuentran posibilidades de acceso al préstamo UVA, dado que la cuota inicial representa entre el 59% y el 94% de los ITF de este grupo; con excepción del municipio de Malvinas Argentinas, donde el valor equivale al 38%, esto es un 13% adicional a la restricción hipotecaria.

Al igual que sucede con el resto de las tipologías, la posibilidad de compra de departamentos de 2 y 3 ambientes es nula para el cuarto quintil. Respecto a las propiedades de 2 ambientes (G87), Berazategui, San Isidro, Tigre y Vicente López, indican cuotas iniciales superiores a los ITF de este grupo poblacional. Por más que los partidos restantes cuenten con cuotas iniciales por debajo de los ITF, la capacidad económica remanente es -en el mejor escenario- del 59% del ingreso medio; como sucede en los municipios de Hurlingham y José C. Paz. En el peor caso, Ituzaingó, es del 16% del ingreso medio.

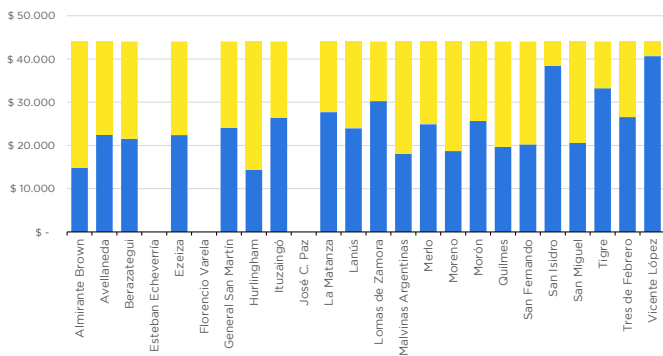
En los departamentos de 3 ambientes (G88), 11 partidos demandan cuotas iniciales mayores al ITF del quintil. Estos se encuentran encabezados por Vicente López, San Isidro, Tigre y San Fernando. En relación a los 13 partidos restantes, cabe señalar, que Hurlingham, José C. Paz y Merlo, son los que permiten los porcentajes más altos de ingreso disponible -con un 36%, 44% y 43%, respectivamente-; superando el tope máximo del 25% fijado para créditos UVA.

## G84 | 4TO QUINTIL Y CUOTA INICIAL CASA 3 AMB.



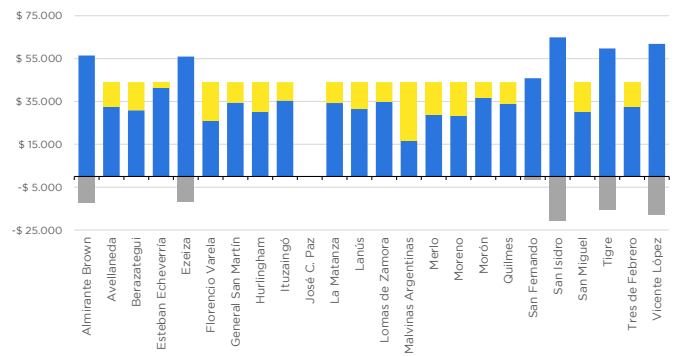
Fuente: Elaboración propia.

## G85 | 4TO QUINTIL Y CUOTA INICIAL PH 2 AMB.



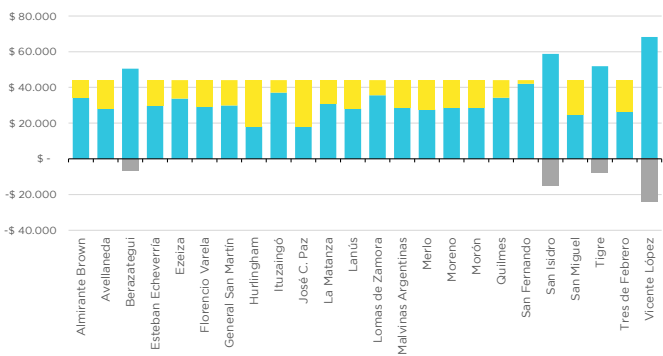
Fuente: Elaboración propia.

## G86 | 4TO QUINTIL Y CUOTA INICIAL PH 3 AMB.



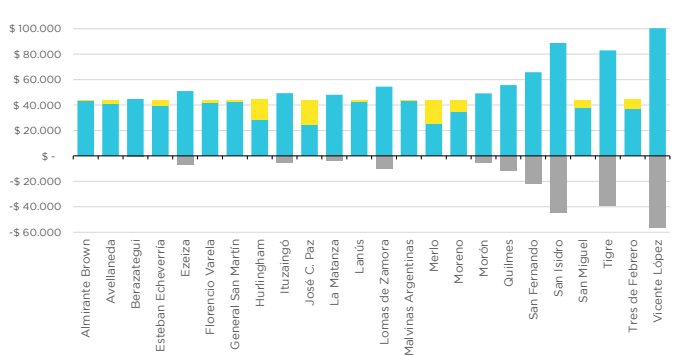
Fuente: Elaboración propia.

## G87 | 4TO QUINTIL Y CUOTA INICIAL DEPTO 2 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

## G88 | 4TO QUINTIL Y CUOTA INICIAL DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Cuota Inicial Casa     
 ■ Ingreso Faltante     
 ■ Ingreso Disponible  
■ Valor Medio Cuota Inicial Ph  
■ Valor Medio Cuota Inicial Depto

## 5TO QUINTIL

Aunque el último quintil poblacional corresponda al grupo socioeconómico de mayores ingresos - \$88.146 es el ITF medio-, todavía contempla dificultades para el préstamo hipotecario y adquisición de una casa de 3 ambientes en gran parte de los partidos del GBA24 (G89). En municipios como Berazategui, San Fernando, San Isidro, Tigre y Vicente López, la cuota inicial es igual o superior al ITF del quintil. Y en partidos como José C. Paz y Florencio Varela, el ingreso mínimo disponible no es suficiente para lograr un crédito, ya que la primera cuota implica destinar el 33% y 37% del ITF, en cada caso.

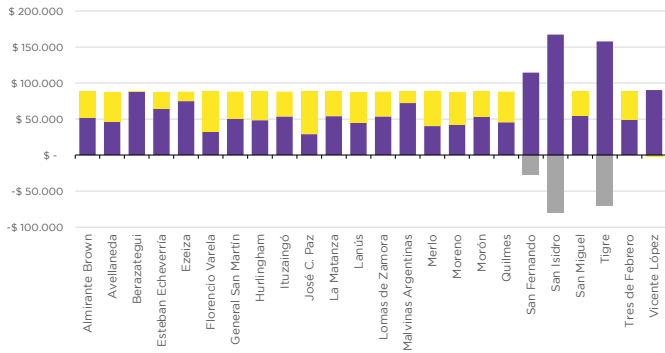
Como hasta el momento, en la eventual compra de un PH la situación se torna menos desfavorable. Acceder al financiamiento de un 2 ambientes en varios de los 24 partidos del Gran Buenos Aires, es viable. En todos los supuestos, el ITF es superior al valor de la cuota inicial (G90). Más importante aún, los resultados muestran que hay 14 partidos donde el peso relativo de la cuota es inferior al 25%; entre los cuales están: Hurlingham (16%), Almirante Brown (17%), Malvinas Argentinas (21%) y Moreno (21%). Como es la tendencia, el contexto diametralmente opuesto se da en los municipios de Vicente López y San Isidro; aquí las cuotas son del 46% y 44% del ingreso total.

Si se adiciona un ambiente a dicha tipología, la posibilidad de compra es inviable en casi la totalidad de los partidos (G91). Solo en el municipio de Malvinas Argentinas -con el 19% del ITF-, se cumple con el parámetro de relación cuota-ingreso. En el otro extremo, una vez más, se posicionan los partidos de San Isidro y Vicente López, donde las primeras cuotas requieren un alto porcentaje de los ingresos, alcanzando el 74% y 70% del ITF.

Finalmente, en la tipología de departamento, se reconoce una dinámica análoga a la de los PH. En los 2 ambientes, las cuotas iniciales para la compra de una propiedad en todos los partidos de GBA24, son inferiores al ingreso promedio de la población de mayores recursos (G92). Aún así, la concreción de dicha operación sólo es posible en José C. Paz y Hurlingham; en estos, el valor de la cuota representa el 20% y 21% del ingreso total.

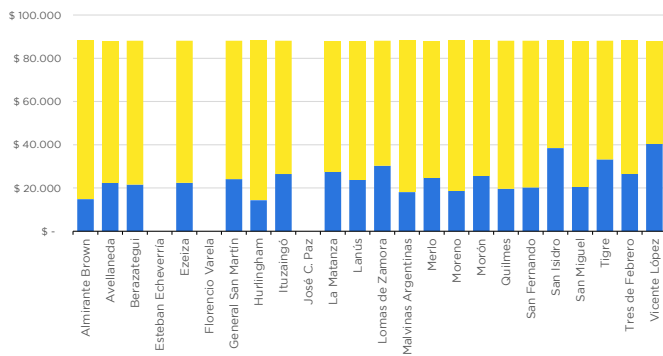
Lógicamente, el escenario es más complejo cuando se trata de un departamento de 3 ambientes (G93). Para la adquisición de este tipo de vivienda, quedan excluidos todos los partidos del GBA24. Los valores más cercanos a los exigidos para la obtención del crédito, se calculan nuevamente en José C. Paz (28%) y Merlo (29%). En el otro extremo, los municipios de Vicente López (114%) y San Isidro (101%), donde el monto de la cuota incluso sobrepasa el ingreso medio del grupo socioeconómico más solvente.

## G89 | 5TO QUINTIL Y CUOTA INICIAL CASA 3 AMB.



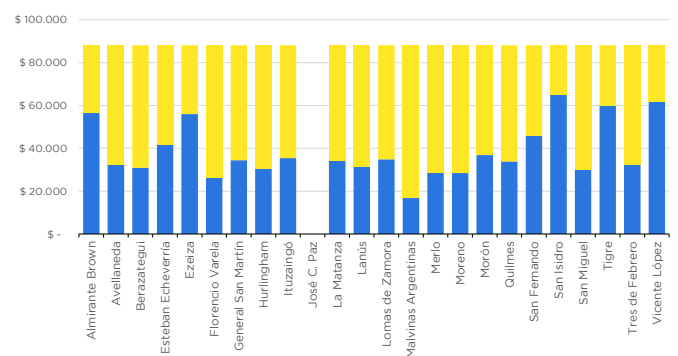
Fuente: Elaboración propia.

## G90 | 5TO QUINTIL Y CUOTA INICIAL PH 2 AMB.



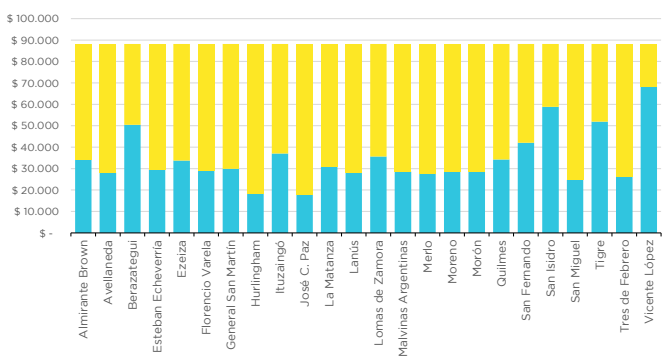
Fuente: Elaboración propia.

## G91 | 5TO QUINTIL Y CUOTA INICIAL PH 3 AMB.



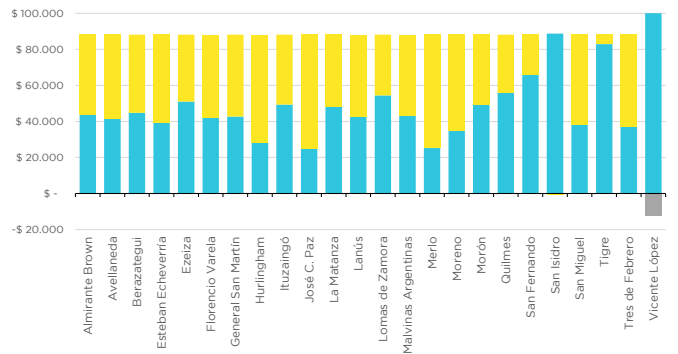
Fuente: Elaboración propia.

## G92 | 5TO QUINTIL Y CUOTA INICIAL DEPTO 2 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

## G93 | 5TO QUINTIL Y CUOTA INICIAL DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

■ Valor Medio Cuota Inicial Casa     
 ■ Ingreso Faltante     
 ■ Ingreso Disponible  
■ Valor Medio Cuota Inicial Ph  
■ Valor Medio Cuota Inicial Depto



# CONCLUSIONES

---

# CONCLUSIONES

El esquema metodológico empleado en el presente estudio, ha permitido analizar de forma articulada, aspectos determinantes del mercado de la vivienda del Gran Buenos Aires: los tipos de operación -alquiler y venta-; las características arquitectónicas -tipologías y cantidad de ambientes-; la dinámica de localización de la oferta; el comportamiento de los precios; y la capacidad de distintos grupos socioeconómicos para acceder al mercado formal de vivienda. El orden metodológico planteado no es casual, dado que, a partir de éste, se busca entender cómo inciden las características edilicias, la distribución territorial y precios de la oferta de vivienda, en el déficit habitacional del GBA24.

Al caracterizar los tipos de operación del mercado inmobiliario habitacional, queda establecida la gran diferencia entre el porcentaje de viviendas ofertadas en venta, con respecto a la que se encuentran en alquiler. Las primeras, representan un 68% del mercado formal y las segundas el 32% restante.

A su vez, el análisis espacial elaborado permite identificar patrones de localización de la oferta, asociados a atributos urbanísticos diferenciales; como se manifiesta, en la concentración de vivienda a lo largo de la infraestructura ferroviaria de transporte público masivo y de los corredores viales metropolitanos. Además de un patrón macro territorial en la totalidad de la oferta, se reconocen diferencias en la distribución espacial según la operación y tipología de las viviendas estudiadas. En línea con lo enunciado, al interrelacionar los rangos de densidad habitacional por radio censal y la ubicación de la oferta formal de vivienda, queda demostrada una relación directa entre ambas. La mayor densidad habitacional incide en el incremento de la intensidad de la oferta.

La marcada dinámica espacial de la oferta se observa tanto en operaciones de alquiler como de venta. La mayor concentración se ubica sobre el corredor norte de Av. Libertador y el ferrocarril de la Línea Mitre (Ramal Mitre - Retiro). En segundo lugar, se identifica la aglomeración alrededor de las estaciones de ferrocarril de la Línea Sarmiento, así como áreas de menor intensidad bordeando determinadas estaciones de la Línea Roca.

Por último, sobresalen áreas de oferta claramente delimitadas por localidades de carácter céntrico en los partidos de San Miguel, Tigre, San Martín, Tres de Febrero, Avellaneda y Quilmes.

Cabe destacar que las casas abarcan una mayor extensión territorial, pero la oferta total de las mismas es dispersa. Los PH ocupan una superficie menor y se encuentran cercanos a los límites de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Por último, la oferta de departamentos es la más significativa en cuanto a la localización alrededor de las estaciones de líneas de ferrocarril y de las principales centralidades de los municipios.

El análisis comparado de la oferta habitacional de cada uno de los 24 partidos en el segundo trimestre del 2019, de igual forma, arroja áreas de concentración de la oferta de vivienda en venta y alquiler; en este caso, en la mayoría de los municipios de la zona norte de GBA, como Tigre, San Isidro, Vicente López, así como en la zona oeste (La Matanza y Morón). Mientras que la menor intensidad de oferta de viviendas, se presenta en Florencio Varela y José C. Paz.

En relación a la distribución tipológica de la oferta de cada partido, se encuentra que las casas superan el 70% de las unidades disponibles en el mercado interno de Malvinas Argentinas, Esteban Echeverría, Ituzaingó, Moreno y Florencio Varela. Los municipios con mayor cantidad de oferta de departamentos son: San Miguel, Avellaneda, San Fernando, Vicente López y Tres de Febrero. A diferencia de la oferta de casas y departamentos, el porcentaje de oferta de PH por partido es menor. Sin embargo, los partidos de General San Martín, Lanús, Tres de Febrero y Avellaneda poseen una cantidad significativa de estos casos.

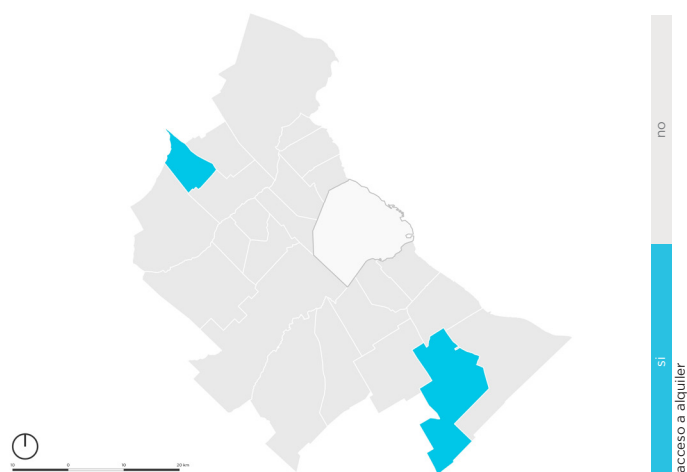
En función de la cantidad de ambientes de cada tipología, es importante establecer que las casas de 4 o más ambientes, son las que representan el mayor porcentaje (62%) de la oferta en el GBA24, seguidas por las casas de 3 ambientes (33%), y en último lugar, las de 2 y 1 ambiente (5%). Los partidos de Tigre y San Isidro son los que albergan la mayor cantidad de casas de 3 y 4 o más ambientes. Los partidos de La Matanza (16%) e Ituzaingó (10%) son los más significativos en cuanto a la oferta de casas de hasta 2 ambientes.



# ¿ QUIÉNES Y DÓNDE ACCEDEN A VIVIENDA ?

## 3ER QUINTIL

### M73 | ALQUILER DEPTO 2 AMB



Fuente: Elaboración propia.

Con respecto a los PH, los datos demuestran que existe una mayor participación de unidades de 2 y 3 ambientes (75%), posteriormente se ubican las de 4 o más ambientes (22%), seguidas de los monoambientes (3%). Esta tipología para todos los ambientes, se halla esencialmente en los partidos de La Matanza, Gral. San Martín y Vicente López.

En el caso de los departamentos, la distribución según la cantidad de ambientes es más homogénea que en los otros casos. Aquí predominan las propiedades de 2 ambientes (46%), seguidas por las de 3 ambientes (30%), los monoambientes y en último lugar los departamentos de 4 o más ambientes. Los partidos que concentran la mayor proporción de propiedades de 2 ambientes son: Tigre (26%), La Matanza (11%) y Vicente López (12%). En el caso de 4 o más ambientes, los partidos más representativos son los de zona norte: Tigre (29%), Vicente López (18%) y San Isidro. (16%). Por último, más de la mitad de la oferta de monoambientes se encuentra en San Miguel (13%), Morón (13%), Tigre (11%), La Matanza (10%) y Tres de Febrero (10%).

Al abordar el análisis del comportamiento de los precios de mercado, tanto en las operaciones de alquiler como en las de venta, se corrobora la correlación existente con las características tipológicas, y las cualidades urbanísticas propias de su localización; como la cobertura de servicios públicos, la accesibilidad, los sistemas de transporte, la cercanía a las fuentes de empleo, entre otras.

Una vez comparados los precios promedio de alquiler para el conjunto del GBA24, con los valores por tipología de viviendas de cada partido, se evidencia que existen partidos con tendencia a presentar los alquileres más elevados con respecto al precio medio del Gran Buenos Aires, así como los más bajos. En general, San Isidro, Tigre, Vicente López y San Fernando son los que cuentan con valores promedio por encima de esta unidad de referencia, y José C. Paz, Merlo y Moreno son los que presentan los valores más bajos.

Las casas con los menores valores de alquiler, se encuentran en José C. Paz, Merlo y Hurlingham; con precios que rondan entre \$14.050 y \$16.550. A diferencia de estos, los partidos con valores más elevados son Tigre (\$67.629), San Fernando (\$55.294) y San Isidro (\$53.997). Asimismo, debe tenerse en cuenta los precios de esta tipología hacia el interior de cada municipio, dado que se reconoce cierta dispersión en los datos, principalmente en aquellos partidos que cuentan con una mayor cantidad de oferta; como es el caso de Tigre. En éste, el precio medio de alquiler varía entre \$5.000 y \$350.000.

En la tipología PH, por su parte, los partidos de Moreno (\$8.500) y Avellaneda (\$9.818) contienen valores de oferta más asequibles; mientras que San Isidro (\$21.883) y Esteban Echeverría (\$21.000) tienden a duplicar estos precios. Por su parte, el precio medio más bajo en la oferta de alquiler de departamentos se localiza en Florencio Varela (\$7.678), y el más alto en Vicente López (\$28.070).

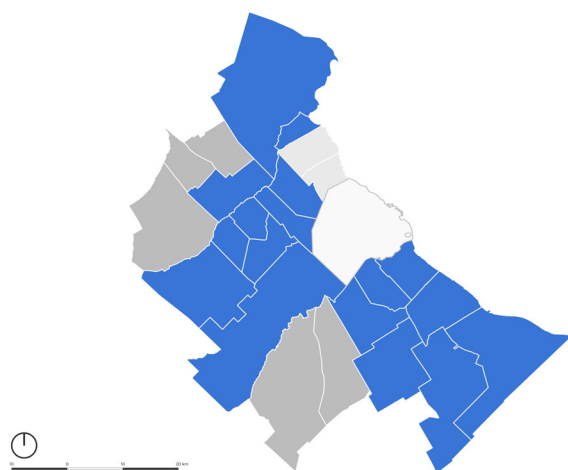
Otro hecho a destacar de la oferta de vivienda en alquiler, está asociado a los valores de las casas; el canon medio de esta tipología es hasta tres veces superior al de un PH y/o departamento. Caso distinto sucede con la diferencia entre el precio medio de un departamento y un PH; la cual es del 25% a favor del valor del departamento.

En el comportamiento de los precios de las operaciones de venta, se analiza de manera conjunta los valores por unidad funcional y el del metro cuadrado para cada tipología. En términos generales, los resultados coinciden con la tendencia territorial de los alquileres. En este ítem del análisis, la variabilidad de los datos medios es menor frente a la dinámica de los valores de venta por unidad de vivienda, en donde se reconoce una mayor amplitud entre los precios representativos de cada partido. Este comportamiento se observa principalmente en la tipología de casas; el valor medio de las propiedades oscila entre los USD 130.628 (José C. Paz) y los USD 608.142 (San Isidro). En relación al precio del metro cuadrado, el partido que registra los valores más asequibles continúa siendo José C. Paz (USD 914/m<sup>2</sup>); mientras que en el otro extremo se ubican San Isidro (USD 2.235/m<sup>2</sup>) junto con Vicente López (USD 2.240/m<sup>2</sup>).

Cabe destacar que, para los PH en venta, la variación de los datos es menor, tanto en el precio promedio por unidad como el del metro cuadrado por partido. Los partidos menos asequibles continúan siendo San Isidro (USD 216.886), Vicente López (USD 194.649) y Tigre (USD 181.063), agregándose en este caso los municipios de Almirante Brown y Ezeiza. Por el contrario, en relación al costo del metro cuadrado de PH el municipio más asequible sigue siendo José C. Paz (USD 928/m<sup>2</sup>). De igual forma, se pueden resaltar Malvinas Argentinas (USD 1.078/m<sup>2</sup>), Florencio Varela (USD 1.084/m<sup>2</sup>) y Moreno (USD 1.174/m<sup>2</sup>), todos ellos con precios medios hasta un 34% inferiores al valor medio del metro cuadrado de Gran Buenos Aires (USD 1.650/m<sup>2</sup>).

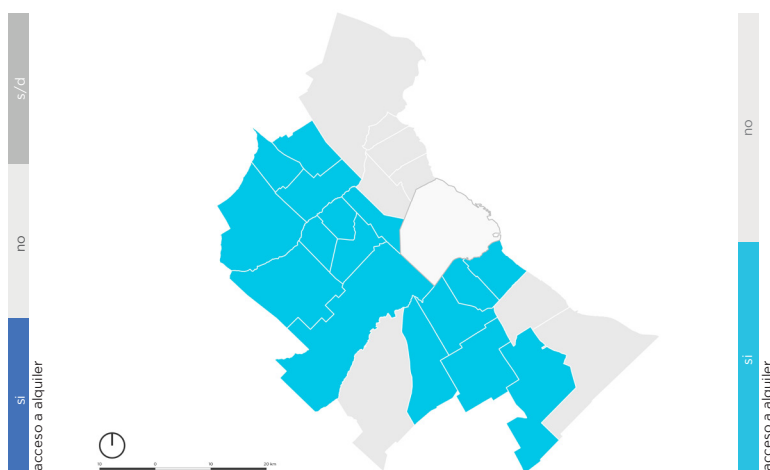
# 4TO QUINTIL

## M74 | ALQUILER PH 2 AMB.



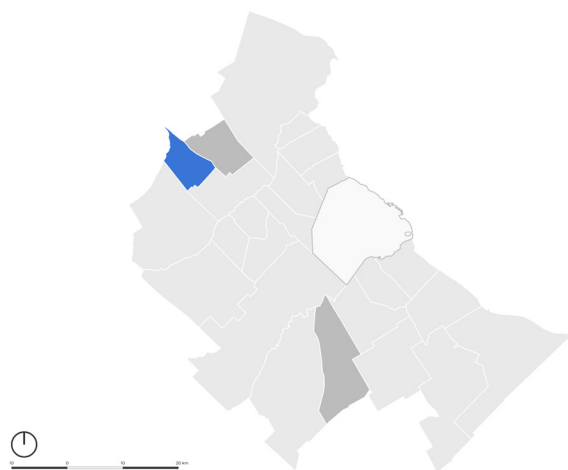
Fuente: Elaboración propia.

## M76 | ALQUILER DEPTO 2 AMB.



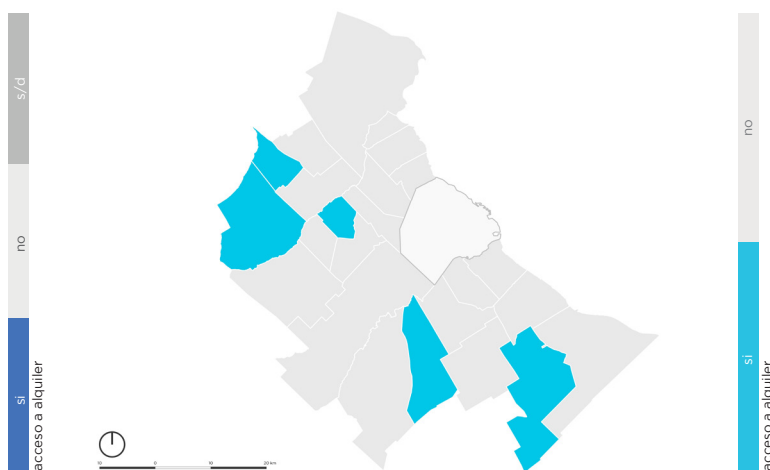
Fuente: Elaboración propia.

## M75 | ALQUILER PH 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

## M77 | ALQUILER DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

Por último, se evidencia un comportamiento similar al observado en los departamentos. En los partidos de José C. Paz (USD 62.924), Hurlingham (USD 67.372) y Merlo (USD 86.935) se registran los precios promedio más bajos del territorio, mientras que Vicente López (USD 306.296), San Isidro (USD 269.564) y Tigre (USD 226.200), comparten los más elevados. Vicente López es el que arroja el precio medio por m<sup>2</sup> más elevado con USD 3.801, por su parte, José C. Paz con un precio medio por m<sup>2</sup> de USD 1.219, es el que presenta el valor más bajo.

Ahora bien, con base en los resultados de la oferta formal de vivienda descritos hasta el momento, la estimación del ingreso por hogar según quintil poblacional, y la consideración que el costo de la vivienda -alquiler o cuota inicial- no debe representar más del 25% del ingreso total familiar medio (ITF), se evaluó la capacidad de alquilar y/o comprar una vivienda por parte de los distintos grupos socioeconómicos del Gran Buenos Aires.

De acuerdo a la tipología, tipo de operación y cantidad de ambientes de los productos habitacionales, los resultados dan cuenta de los diferentes niveles de dificultad para acceder a vivienda, por parte de los grupos poblacionales categorizados de acuerdo con su ingreso total familiar medio.

En primer lugar, es necesario resaltar, que el primer quintil se encuentra completamente excluido del mercado formal de vivienda analizado; incluso de la posibilidad de alquilar un PH de un ambiente, el producto más económico identificado en el GBA24.

El ITF del segundo quintil, le permite afrontar el pago de un alquiler de un PH de dos o tres ambientes, o de un departamento de dos ambientes, en los partidos más asequibles como José C. Paz, Moreno, Merlo, Almirante Brown, entre otros. No obstante, cubrir estos costos de alquiler, implica destinar entre el 40% y 55% de sus ingresos según cada tipología. Razón por la cual, el segundo grupo poblacional también queda excluido del mercado formal de alquiler y de compra-venta de vivienda.

Las posibilidades de acceder al alquiler de un departamento de 2 ambientes, comienzan a partir del tercer quintil poblacional; pero solo en 2 de los 24 los partidos del GBA24 (M73), José C. Paz y Florencio Varela. Es partir del cuarto grupo socioeconómico, que los ingresos permiten aumentar la capacidad de alquilar más tipos de propiedades habitacionales en una mayor cantidad de partidos (M74 a M77); el cuarto quintil puede alquilar PH de 2 ambientes en 17 partidos, departamentos de 2 ambientes en 16, y de 3 ambientes en 5. Entre los partidos más asequi-

-bles para el cuarto quintil se encuentran, José C. Paz, Hurlingham y Florencio Varela.

El análisis espacial de precios medio de alquiler e ITF (M78 a M83), muestran que el único grupo poblacional con la solvencia suficiente para acceder a todas las tipologías en alquiler, es el perteneciente al quinto quintil; incluso a casas de 3 ambientes -en 17 partidos- y 4 o más ambientes -en 4 partidos-. No obstante, el comportamiento de los precios del mercado de vivienda de la zona norte, en los partidos ya mencionados, también inhibe de posibilidades de alquiler al grupo de mayor ingreso.

Para las operaciones de compra-venta, la situación se torna aún más compleja. No sólo por lo que debe representar la cuota inicial en relación al ingreso total familiar -parámetro de 25% respecto al ITF-, sino también, porque el contexto macroeconómico argentino, el comportamiento de los distintos aspectos de la oferta formal del GBA24, y la falta de profundidad del mercado hipotecario, generan mayores dificultades e inestabilidad para efectuar este tipo de operaciones.

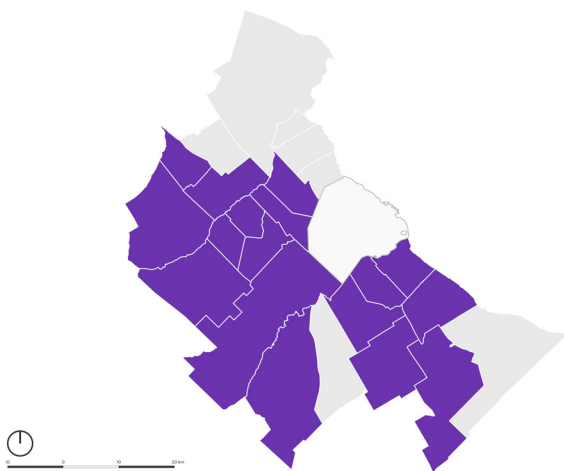
Esta problemática queda reflejada en las cifras de las cuotas iniciales estimadas para las diferentes tipologías y partidos, y en su representación desproporcionada con respecto a los ingresos totales familiares.

Con excepción del quinto quintil, ningún otro grupo socioeconómico del Gran Buenos Aires puede acceder a la compra de una propiedad, aún en los partidos más asequibles. Igualmente debe tenerse en cuenta que este grupo poblacional abarca un rango de ingresos que oscilan entre los \$55.000 y los \$557.000, por ende, al emplear el ingreso medio como unidad de medida se evidencia que sólo una parte de éste podría efectivamente cubrir en su totalidad los gastos referidos a la compra de la vivienda y mantener sus costos fijos de vida. Estos serían los que generan ingresos entre \$80.000 -aproximadamente- y \$557.000.

Para el quintil en mención, si bien son viables las posibilidades de acceso a la compra de una vivienda, también es cierto que se limitan a tres de los cinco productos habitacionales considerados, y a algunos de los 24 partidos. En cerca de la mitad de los partidos de GBA (M84), podrían adquirir un PH de 2 ambientes; donde municipios como Hurlingham y Almirante Brown resultan ser los más asequibles. La adquisición de un PH, cambia drásticamente si se pretende un 3 ambientes (M85); esto sólo es factible en Malvinas Argentinas. Además, pueden acceder a la compra de departamentos de 2 ambientes en dos partidos (M86); Hurlingham y José C. Paz.

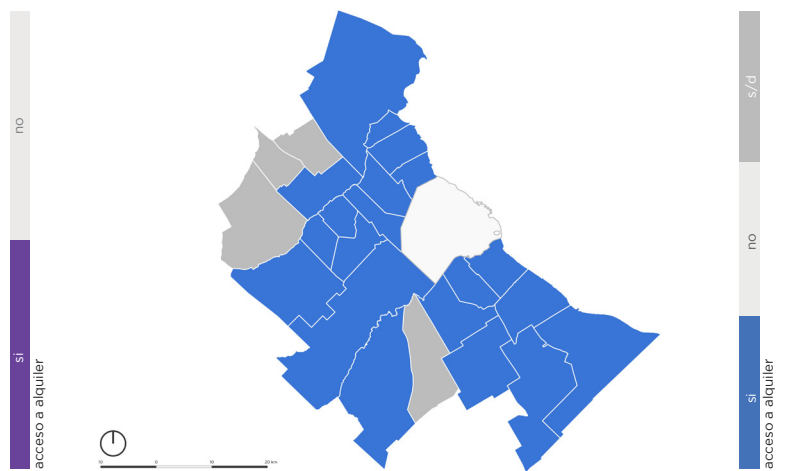
# 5TO QUINTIL

## M78 | ALQUILER CASA 3 AMB.



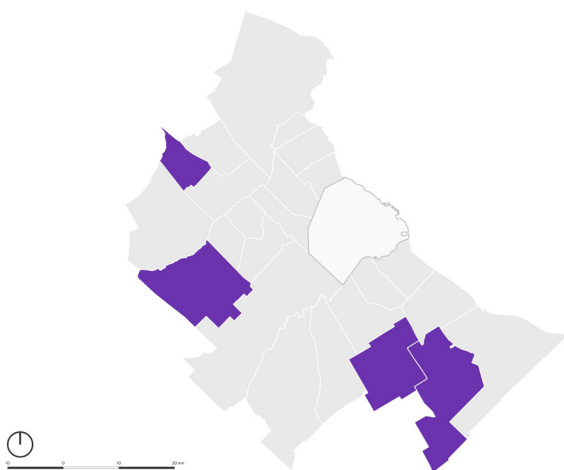
Fuente: Elaboración propia.

## M80 | ALQUILER PH 2 AMB.



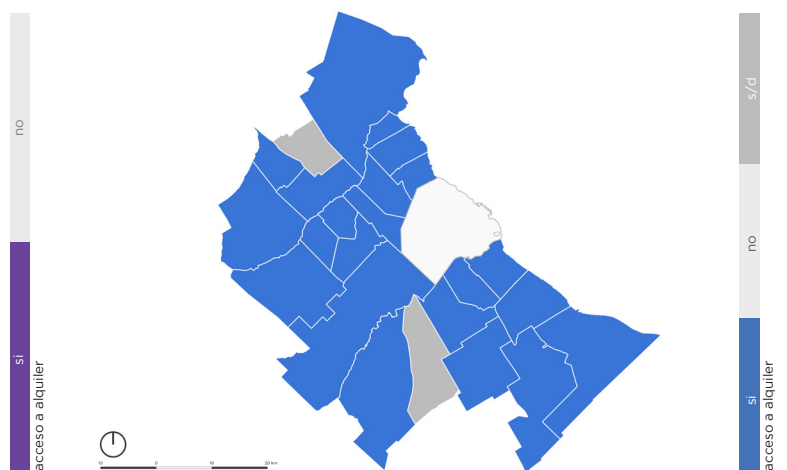
Fuente: Elaboración propia.

## M79 | ALQUILER CASA +4 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

## M81 | ALQUILER PH 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

Los resultados descritos hasta el momento, permiten comprender características del comportamiento de la oferta formal habitacional del GBA24, determinantes en el acceso a vivienda. El bajo porcentaje de participación de la vivienda en alquiler es relevante, al ser la alternativa de mercado que arroja mejores resultados en términos de asequibilidad; tanto por la cantidad de población como por el número de partidos. Asimismo, resulta trascendente el hecho que las casas -tipología excluyente hasta para el quinto quintil-, sea significativamente la más ofertada en las operaciones de alquiler y venta.

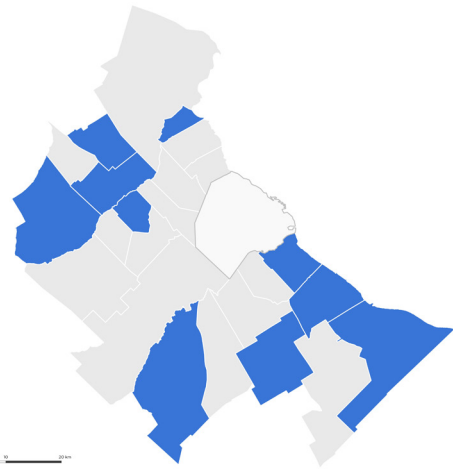
Si bien es conocido que una parte importante de la población carece de los ingresos suficientes para costear una vivienda en el mercado formal, los datos expuestos dan cuenta que la problemática podría abarcar hasta los tres primeros quintiles de ingreso. Contexto que ayuda a entender el crecimiento del déficit habitacional y de los barrios informales en el Gran Buenos Aires; como consecuencia de la necesidad de encontrar en el mercado informal, con las carencias y condiciones desiguales que esto implica, una solución de vivienda.

Asimismo, el estudio muestra que aún el quintil con mayor capacidad económica, no cuenta con posibilidades de acceso a todas las tipologías y partidos contemplados. Si el mercado inmobiliario habitacional y los niveles de ingreso, no se analizan de forma conjunta, difícilmente se pueden promover programas de financiamiento que le permitan a las familias costear la vivienda, y demás necesidades básicas que hacen a la calidad de vida.

Profundizar en el comportamiento de los mercados formales e informales del suelo y de la vivienda, es fundamental para la formulación de políticas públicas integrales, acordes con la dimensión y factores propios de la problemática, pero más importante aún, que respondan de forma efectiva a las diferencias socioeconómicas y territoriales, de esta manera, erradicar progresivamente el déficit habitacional.

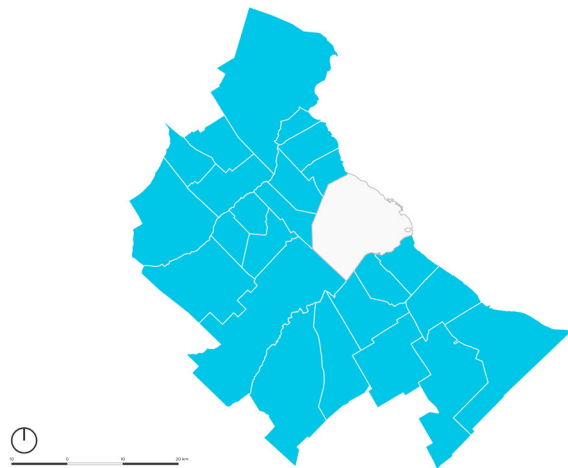
# 5TO QUINTIL

## M84 | COMPRA PH 2 AMB.



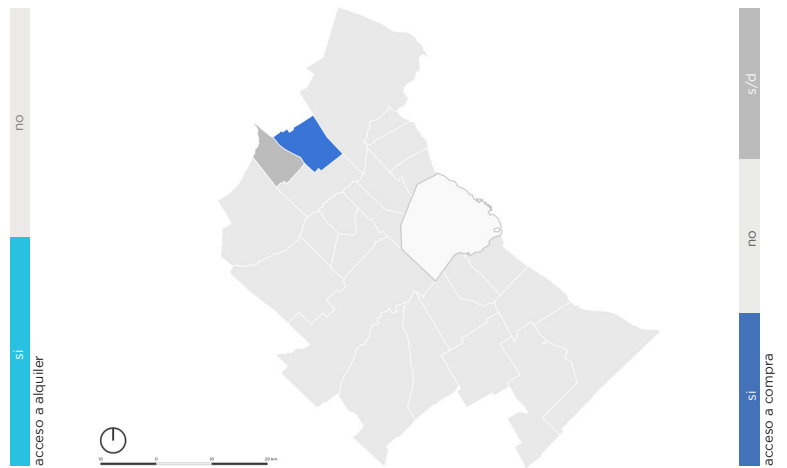
Fuente: Elaboración propia.

## M82 | ALQUILER DEPTO 2 AMB.



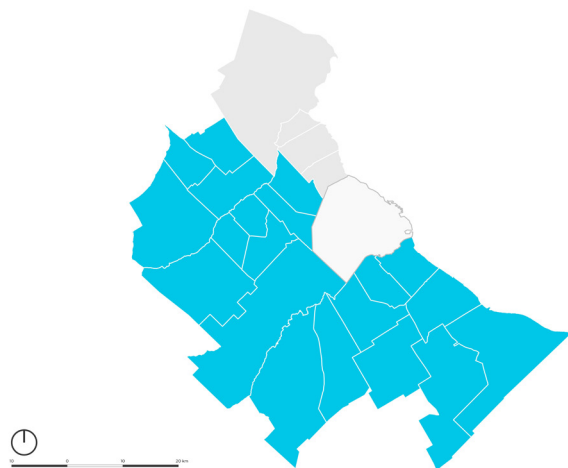
Fuente: Elaboración propia.

## M85 | COMPRA PH 3 AMB.



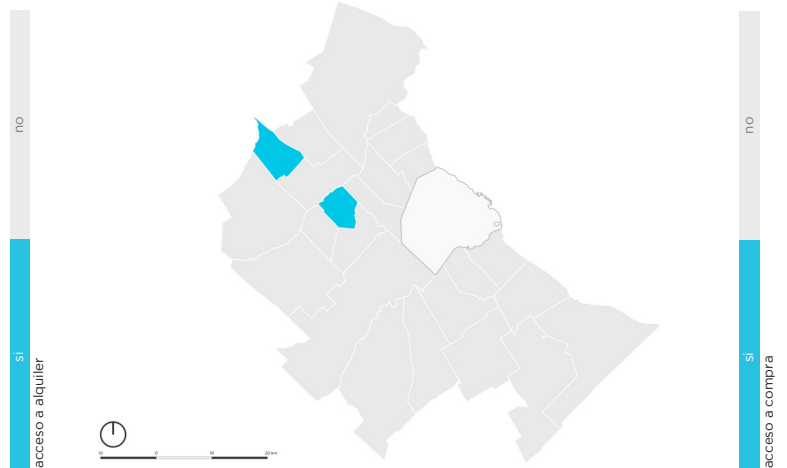
Fuente: Elaboración propia.

## M83 | ALQUILER DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

## M86 | COMPRA DEPTO 3 AMB.



Fuente: Elaboración propia.

# MAPAS, GRÁFICOS Y TABLAS

## MAPAS

M1 | Villas y Asentamientos Informales en el GBA24  
M2 | Oferta de Vivienda 1Q 2019  
M3 | Oferta de Vivienda 2Q 2019  
M4 | Oferta Vivienda 3Q 2019  
M5 | Oferta de Vivienda y Densidad Poblacional  
M6 | Oferta de Vivienda y Barrios Informales  
M7 | Localización de la Oferta en Alquiler  
M8 | Localización de la Oferta en Venta  
M9 | Casas: Localización Alquiler  
M10 | Casas: Localización Venta  
M11 | Ph: Localización Alquiler  
M12 | Ph: Localización Venta  
M13 | Deptos: Localización Alquiler  
M14 | Deptos: Localización Venta  
M15 | Casa: Precio Medio de Alquiler  
M16 | PH: Precio Medio de Alquiler  
M17 | Depto: Precio Medio de Alquiler  
M18 | Casa: Precio Medio de Venta UF  
M19 | Casa: Precio Medio de Venta m2  
M20 | PH: Precio Medio de Venta UF  
M21 | PH: Precio Medio de Venta m2  
M22 | Depto: Precio Medio de Venta UF  
M23 | Depto: Precio Medio de Venta m2  
M24 | Oferta Total Alquiler 2Q  
M25 | Oferta Total Venta 2Q  
M26 | Casas: Oferta 2Q  
M27 | PH: Oferta 2Q  
M28 | Deptos: Oferta 2Q  
M29 | Casa: Precio Medio de Alquiler 2Q  
M30 | PH: Precio Medio de Alquiler 2Q  
M31 | Depto: Precio Medio de Alquiler 2Q  
M32 | Casa: Precio Medio de Venta UF 2Q  
M33 | PH: Precio Medio de Venta UF 2Q  
M34 | Depto: Precio Medio de Venta UF 2Q  
M35 | Casa: Precio Medio de Venta m2 2Q  
M36 | PH: Precio Medio de Venta m2 2Q  
M37 | Depto: Precio Medio de Venta m2 2Q  
M38 | Casa: Concentración Alquiler  
M39 | Casa: Precios Alquiler por UF  
M40 | PH: Concentración Alquiler  
M41 | PH: Precios Alquiler por UF  
M42 | Deptos: Concentración Alquiler  
M43 | Deptos: Precios Alquiler por UF  
M44 | Deptos 1 Amb: Concentración Alquiler  
M45 | Deptos 1 Amb: Precios Alquiler por UF  
M46 | Deptos 2 Amb: Concentración Alquiler  
M47 | Deptos 2 Amb: Precios Alquiler por UF  
M48 | Deptos 3 Amb: Concentración Alquiler  
M49 | Deptos 3 Amb: Precios Alquiler por UF

M50 | Deptos +4 Amb: Concentración Alquiler  
M51 | Deptos +4 Amb: Precios Alquiler por UF  
M52 | Casa: Concentración Venta  
M53 | Casa: Precios Venta por UF  
M54 | Casa: Precios Venta por m2  
M55 | PH: Concentración Venta  
M56 | PH: Precios Venta por UF  
M57 | PH: Precios Venta por m2  
M58 | Deptos: Concentración Venta  
M59 | Deptos: Precios Venta por UF  
M60 | Deptos: Precios Venta por m2  
M61 | Deptos 1 Amb: Concentración Venta  
M62 | Deptos 1 Amb: Precios Venta por UF  
M63 | Deptos 1 Amb: Precios Venta por m2  
M64 | Deptos 2 Amb: Concentración Venta  
M65 | Deptos 2 Amb: Precios Venta por UF  
M66 | Deptos 2 Amb: Precios Venta por m2  
M67 | Deptos 3 Amb: Concentración Venta  
M68 | Deptos 3 Amb: Precios Venta por UF  
M69 | Deptos 3 Amb: Precios Venta por m2  
M70 | Deptos +4 Amb: Concentración Venta  
M71 | Deptos +4 Amb: Precios Venta por UF  
M72 | Deptos +4 Amb: Precios Venta por m2  
M73 | Acceso 3er Quintil a Alquiler Depto. 2 Amb  
M74 | Acceso 4to Quintil a Alquiler PH 2 Amb.  
M75 | Acceso 4to Quintil a Alquiler PH 3 Amb.  
M76 | Acceso 4to Quintil a Alquiler Depto. 2 Amb  
M77 | Acceso 4to Quintil a Alquiler Depto. 3 Amb  
M78 | Acceso 5to Quintil a Alquiler Casa 3 Amb.  
M79 | Acceso 5to Quintil a Alquiler Casa +4 Amb.  
M80 | Acceso 5to Quintil a Alquiler PH 2 Amb.  
M81 | Acceso 5to Quintil a Alquiler PH 3 Amb.  
M82 | Acceso 5to Quintil a Alquiler Depto. 2 Amb  
M83 | Acceso 5to Quintil a Alquiler Depto. 3 Amb  
M84 | Acceso 5to Quintil a Compra PH. 2 Amb  
M85 | Acceso 5to Quintil a Compra PH. 3 Amb  
M86 | Acceso 5to Quintil a Compra Depto. 2 Amb

## TABLAS

T1 | Quintiles de Ingreso Total Familiar (ITF) 2Q GBA24  
T2 | Vivienda: ITF y Alquiler Medio GBA24  
T3 | Casa: ITF y Alquiler Medio GBA24  
T4 | PH: ITF y Alquiler Medio GBA24  
T5 | Depto: ITF y Alquiler Medio Depto GBA24  
T6 | Vivienda: ITF y Cuota Inicial Compra GBA24  
T7 | Casa: ITF y Cuota Inicial Compra GBA24  
T8 | PH: ITF y Cuota Inicial Compra GBA24  
T9 | Depto: ITF y Cuota Inicial Compra GBA24



## GRÁFICOS

- G1 | Distribución de la Oferta por Operación y Tipología
- G2 | Precio Medio de Alquiler por Tipología (1Q, 2Q y 3Q)
- G3 | Precios Medios de UF y m2 en Operaciones de Venta
- G4 | Evolución de Precios Promedio de m2 y el Valor del Dólar
- G5 | Casa: Precio Medio de Alquiler
- G6 | PH: Precio Medio de Alquiler
- G7 | Depto: Precio Medio de Alquiler
- G8 | Casa: Precio Medio de Venta (UF y m2)
- G9 | PH: Precio Medio de Venta (UF y m2)
- G10 | Depto: Precio Medio de Venta (UF y m2)
- G11 | Superficie Promedio por Tipología
- G12 | Unidades Ofertadas por Operación 2Q
- G13 | Unidades Ofertadas por Tipología 2Q
- G14 | Casas: Oferta por Ambientes 2Q
- G15 | Casas: Composición Oferta por Ambientes 2Q
- G16 | PH: Oferta por Ambientes 2Q
- G17 | PH: Composición Oferta por Ambientes 2Q
- G18 | Deptos: Oferta por Ambientes 2Q
- G19 | Deptos: Composición Oferta por Ambientes 2Q
- G20 | Precio Medio Alquiler por Tipología 2Q
- G21 | Precio Medio de Venta UF por Tipología 2Q
- G22 | Precio Medio de Venta m2 por Tipología 2Q
- G23 | Vivienda 2 Amb: ITF y Alquiler Medio GBA24
- G24 | Vivienda 3 Amb: ITF y Alquiler Medio GBA24
- G25 | Casa 3 Amb: ITF y Alquiler Medio GBA24
- G26 | Casa +4 Amb: ITF y Alquiler Medio GBA24
- G27 | PH 2 Amb: ITF y Alquiler Medio GBA24
- G28 | PH 3 Amb: ITF y Alquiler Medio GBA24
- G29 | Depto 2 Amb: ITF y Alquiler Medio GBA24
- G30 | Depto 3 Amb: ITF y Alquiler Medio GBA24
- G31 | 1er Quintil y Alquiler Casa 3 Amb.
- G32 | 1er Quintil y Alquiler Casa +4 Amb.
- G33 | 1er Quintil y Alquiler PH 2 Amb.
- G34 | 1er Quintil y Alquiler PH 3 Amb.
- G35 | 1er Quintil y Alquiler Depto 2 Amb.
- G36 | 1er Quintil y Alquiler Depto 3 Amb.
- G37 | 2do Quintil y Alquiler Casa 3 Amb.
- G38 | 2do Quintil y Alquiler Casa +4 Amb.
- G39 | 2do Quintil y Alquiler PH 2 Amb.
- G40 | 2do Quintil y Alquiler PH 3 Amb.
- G41 | 2do Quintil y Alquiler Depto 2 Amb.
- G42 | 2do Quintil y Alquiler Depto 3 Amb.
- G43 | 3er Quintil y Alquiler Casa 3 Amb.
- G44 | 3er Quintil y Alquiler Casa +4 Amb.
- G45 | 3er Quintil y Alquiler PH 2 Amb.
- G46 | 3er Quintil y Alquiler PH 3 Amb.
- G47 | 3er Quintil y Alquiler Depto 2 Amb.
- G48 | 3er Quintil y Alquiler Depto 3 Amb.
- G49 | 4to Quintil y Alquiler Casa 3 Amb.
- G50 | 4to Quintil y Alquiler Casa +4 Amb.
- G51 | 4to Quintil y Alquiler PH 2 Amb.
- G52 | 4to Quintil y Alquiler PH 3 Amb.
- G53 | 4to Quintil y Alquiler Depto 2 Amb.
- G54 | 4to Quintil y Alquiler Depto 3 Amb.
- G55 | 5to Quintil y Alquiler Casa 3 Amb.
- G56 | 5to Quintil y Alquiler Casa +4 Amb.
- G57 | 5to Quintil y Alquiler PH 2 Amb.
- G58 | 5to Quintil y Alquiler PH 3 Amb.
- G59 | 5to Quintil y Alquiler Depto 2 Amb.
- G60 | 5to Quintil y Alquiler Depto 3 Amb.
- G61 | Vivienda 2 Amb: ITF y Cuota Inicial GBA24
- G62 | Vivienda 3 Amb: ITF y Cuota Inicial GBA24
- G63 | Casa 3 Amb: ITF y Cuota Inicial GBA24
- G64 | Casa +4 Amb: ITF y Cuota Inicial GBA24
- G65 | PH 2 Amb: ITF y Cuota Inicial GBA24
- G66 | PH 3 Amb: ITF y Cuota Inicial GBA24
- G67 | Depto 2 Amb: ITF y Cuota Inicial GBA24
- G68 | Depto 3 Amb: ITF y Cuota Inicial GBA24
- G69 | 1er Quintil y Cuota Inicial Casa 3 Amb.
- G70 | 1er Quintil y Cuota Inicial PH 2 Amb.
- G71 | 1er Quintil y Cuota Inicial PH 3 Amb.
- G72 | 1er Quintil y Cuota Inicial Depto 2 Amb.
- G73 | 1er Quintil y Cuota Inicial Depto 3 Amb.
- G74 | 2do Quintil y Cuota Inicial Casa 3 Amb.
- G75 | 2do Quintil y Cuota Inicial PH 2 Amb.
- G76 | 2do Quintil y Cuota Inicial PH 3 Amb.
- G77 | 2do Quintil y Cuota Inicial Depto 2 Amb.
- G78 | 2do Quintil y Cuota Inicial Depto 3 Amb.
- G79 | 3er Quintil y Cuota Inicial Casa 3 Amb.
- G80 | 3er Quintil y Cuota Inicial PH 2 Amb.
- G81 | 3er Quintil y Cuota Inicial PH 3 Amb.
- G82 | 3er Quintil y Cuota Inicial Depto 2 Amb.
- G83 | 3er Quintil y Cuota Inicial Depto 3 Amb.
- G84 | 4to Quintil y Cuota Inicial Casa 3 Amb.
- G85 | 4to Quintil y Cuota Inicial PH 2 Amb.
- G86 | 4to Quintil y Cuota Inicial PH 3 Amb.
- G87 | 4to Quintil y Cuota Inicial Depto 2 Amb.
- G88 | 4to Quintil y Cuota Inicial Depto 3 Amb.
- G89 | 5to Quintil y Cuota Inicial Casa 3 Amb.
- G90 | 5to Quintil y Cuota Inicial PH 2 Amb.
- G91 | 5to Quintil y Cuota Inicial PH 3 Amb.
- G92 | 5to Quintil y Cuota Inicial Depto 2 Amb.
- G93 | 5to Quintil y Cuota Inicial Depto 3 Amb.

**Centro de Estudios Económicos Urbanos (CEEU)**

Escuela de Economía y Negocios (EEyN)  
Universidad Nacional de San Martín (UNSAM)  
Enero 2020  
Caseros 2241, San Martín, Prov. de Buenos Aires  
e-mail: [ceeu.eeyn@unsam.edu.ar](mailto:ceeu.eeyn@unsam.edu.ar)  
tel. 4580 7250 int. 147

