

■ Radiografía del mercado del alquiler temporario mediante plataformas en La Plata

Diciembre 2025

Subsecretaría de
Atención e Inquilinos

Secretaría
de Gobierno



MUNICIPALIDAD
DE LA PLATA



Autoridades

MUNICIPALIDAD DE LA PLATA

Julio Alak
Intendente

Guillermo H. Cara
Secretario de Gobierno

Ulises Bosia
**Subsecretario de
Atención a Inquilinos**

Javier Castro
**Director General de Asesoramiento y
Acompañamiento a Inquilinos**

Luciana Gandara
Directora de Atención a Inquilinos

ELABORACIÓN DEL INFORME

Ulises Bosia
Javier Castro
Bruno Giormenti Moravec
Julieta Eva Carunchio

EN COLABORACIÓN CON





3	Resumen ejecutivo
5	Introducción
6	Aspectos metodológicos
7	Tasa de Ocupación de la oferta de alquiler temporario
11	Ingresos por las ofertas de alquiler temporario
14	Tarifas diarias promedio de las publicaciones de alquileres temporarios
16	Comparaciones con otras ciudades
18	Algunas primeras conclusiones



Resumen ejecutivo

El informe presenta diferentes variables del mercado de alquiler temporario mediante plataformas en función a la ocupación, los ingresos generados por este tipo de alquileres y los precios para evidenciar las tendencias de dicho mercado en la ciudad de La Plata, particularmente en el Casco Urbano, en el período julio 2024 - julio 2025. La información fue brindada por la plataforma AirDNA. Sus principales resultados son:

El mes con mayor cantidad de anuncios reservados fue diciembre de 2024 con 685 reservas. Se infiere que esto tiene que ver con cierta demanda estacional y/o por propuestas culturales específicas en la ciudad (los recitales de la banda Los piojos).

Abril de 2025 fue el mes con la mayor ocupación media mensual alcanzando el 72,37%. Los siguientes **meses de mayor ocupación fueron junio y marzo de 2025** con 68,78% y 67,41% respectivamente.

Las publicaciones de alojamiento entero representan

cerca del 89% y las habitaciones privadas alrededor del 11%. Esto compite directamente con la oferta de alquileres tradicionales por el tipo de publicación realizada.

Julio de 2025 fue el mes con mayores ingresos en un año alcanzando el monto de \$823.720 a precios constantes. Esto tiene que ver con el aumento de las tarifas en ese mes.

También se analiza el tipo de inmueble publicado (casa o departamento) y los ingresos generados. En ese sentido, **se ve que las publicaciones de departamentos son las que más ingresos producen**, dado que son las publicaciones mayoritarias.



La brecha entre el ingreso mensual por alquiler temporario y el precio de alquiler tradicional promedio es de más del 40% en todos los meses, salvo enero 2025 (22%).

La variación interanual de las tarifas, entre julio 2024 y julio 2025, fue de 68,35%, muy por encima de la variación interanual del IPC (a julio de 2025 fue de 36,57%). **Si consideramos el valor del tipo de cambio, convirtiendo los precios de alquiler exhibidos por la plataforma a dólares, el crecimiento de la tarifa fue de 14,77%.** El valor más alto de tarifa diaria promedio fue de USD 34,7 la noche de diciembre de 2024.

Si se la compara con otras localidades de dimensión relativamente similar dentro de la Provincia de Buenos Aires, **La Plata tiene una tarifa promedio de U\$S 30 que es menor a la de Tandil que es de U\$S 66 y que la de Bahía Blanca U\$S 37.** En cuanto a la variación de los precios, la misma a nivel interanual a julio 2024 fue mayor que La Plata: la de Bahía Blanca fue de 34,80% y la de Tandil de 24,43%.

En cuanto a las curvas según tasa de ocupación, en la ciudad de Tandil, que tiende a ser más turística que las otras dos, se observa marcadamente la estacionalidad en verano y en invierno. En cambio Bahía Blanca y La Plata tienen una tendencia similar, con picos en diciembre o abril.



Introducción

El presente informe busca ser un aporte a la elaboración de políticas públicas que tengan que ver con la promoción del alquiler asequible en la ciudad de La Plata.

En ese sentido, conocer las tendencias del mercado del alquiler temporario es fundamental para poder delinear propuestas en función a los datos que brinda dicho mercado. Lamentablemente, no existe suficiente material de investigación en torno a esta temática, principalmente, por la ausencia de regulaciones, falta de material fidedigno y datos certeros.

Este mercado suele desarrollarse a través de plataformas digitales que brindan facilidades y recursos que compiten con algunas lógicas del mercado tradicional. Esto tiene que ver con que la oferta publicada es la que también se suele destinar al mercado de alquiler a largo plazo, ya que se flexibilizaron las condiciones para el acceso al mismo.

En este documento se presentan diferentes variables del mercado de alquiler temporario que tienen que ver con ocupación, ingresos generados por este tipo de alquileres y precios en la ciudad de La Plata en el período julio 2024 - julio 2025, a partir de información brindada por la plataforma AirDNA.

Además, se realizan comparaciones con distintas ciudades del país de algunas variables para poder aportar información sobre el comportamiento del alquiler temporario en La Plata.

Hacia al final, se proponen unas primeras conclusiones acerca de lo analizado y los datos brindados a lo largo del documento.



Aspectos metodológicos

En el presente informe se realiza un análisis de la plataforma AirDNA, la cual proporciona datos para el mercado de alquileres temporarios y de corto plazo con información precisa. La misma recopila y analiza datos de otras plataformas como Airbnb y Vrbo, ofreciendo herramientas principalmente para inversores y desarrolladores de este tipo de mercado (precios, tendencias, entre otras cuestiones).

Según lo informado por la misma plataforma, la forma de recolectar la información es a través de datos directos vía web scraping de los listados de las plataformas de alquiler temporario nombradas anteriormente. Dicha información se procesa utilizando modelos estadísticos avanzados para estimar ingresos, ocupación y precios. Además, se verifica que un conjunto de datos corresponda a una única propiedad subyacente, asegurando que cada propiedad tenga un conjunto de datos único.

Es importante destacar que por cuestiones propias de la plataforma, los datos brindados en el presente informe son del Casco Urbano de La Plata.



Tasa de Ocupación de la oferta de alquiler temporario

Uno de los indicadores expuestos en la plataforma AirDNA tiene que ver con la tasa de ocupación, la cual muestra la proporción del tiempo disponible que estuvo reservada una propiedad. Es decir, se calcula dividiendo el número de días reservados entre el número total de días disponibles del mes para una propiedad y no contemplar los anuncios sin reservas. Es una variable que sirve para medir el rendimiento y la demanda de un alojamiento turístico.

Según los datos arrojados, **abril de 2025 fue el mes con la mayor ocupación media mensual alcanzando el 72,37%**, tal como se muestra en el gráfico 1.

Los siguientes meses de mayor ocupación fueron marzo y junio de 2025 con 67,41% y 68,78% respectivamente. **El pico en abril puede ser explicado por Semana Santa y la**

subida en noviembre y diciembre de 2024 por los recitales brindados en la ciudad por la banda Los Piojos, además de la temporada de fiestas.

Otro indicador para evaluar la ocupación del alquiler temporario tiene que ver con la estadía, es decir, la cantidad de días que estuvieron reservados los alojamientos destinados a alquiler temporario. En función a esto, **el promedio general de estadía es de 7 días aproximadamente**.

El mes con mayor cantidad de anuncios reservados fue **diciembre de 2024 con 685 reservas**, como se ve en el Gráfico 2. Se infiere

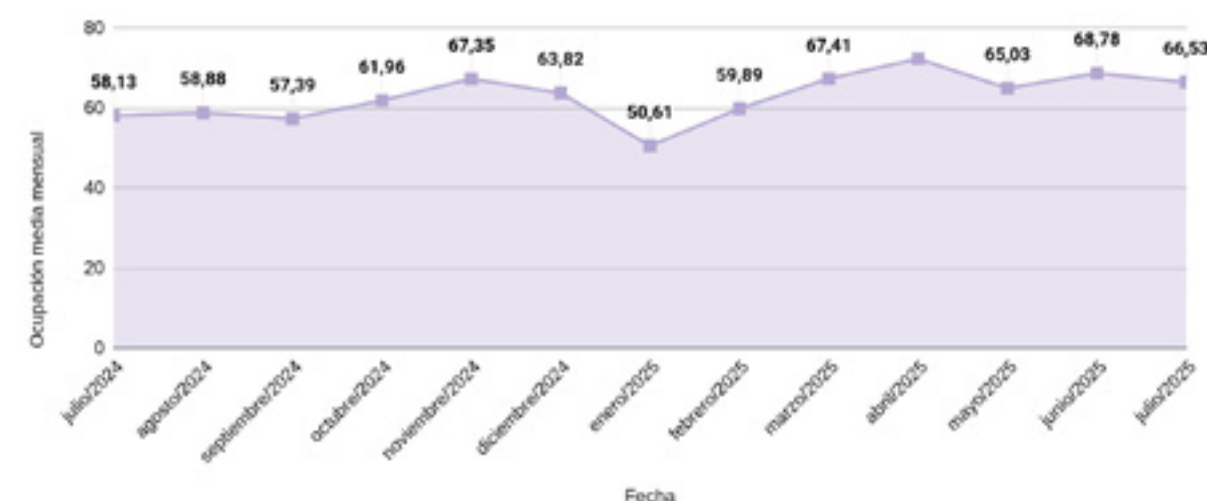


GRÁFICO 1: OCUPACIÓN MEDIA MENSUAL DE JULIO DE 2024 A JULIO DE 2025.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA



que esto tiene que ver con lo que se decía anteriormente respecto a cierta demanda estacional y/o por propuestas culturales específicas en la ciudad. Esto se puede ver también en el informe “Indicador de actividades turísticas La Plata - Cuarto Trimestre 2024”¹, ya que se afirma que “tanto los hoteles como los servicios inmobiliarios (alquileres no hoteleros) presentaron variaciones positivas, principalmente durante el mes de diciembre de 2024 y fueron las ramas que incidieron positivamente sobre el índice general”. También agrega que “la actividad de Hoteles subió 1% i.a. durante el cuarto trimestre de 2024, con una importante recuperación en diciembre. Si bien siempre en el IV trimestre del año la actividad hotelera es superior, este año estuvo muy por encima de años anteriores”. En ese sentido, si bien no se cuenta con la información de las plazas hoteleras disponibles, se puede deducir de este informe como también de lo recabado por la plataforma AirDNA que **diciembre de 2024 fue un mes con una buena actividad en lo turístico en comparación con otros meses.**

Si se compara el mes de mayor ocupación media

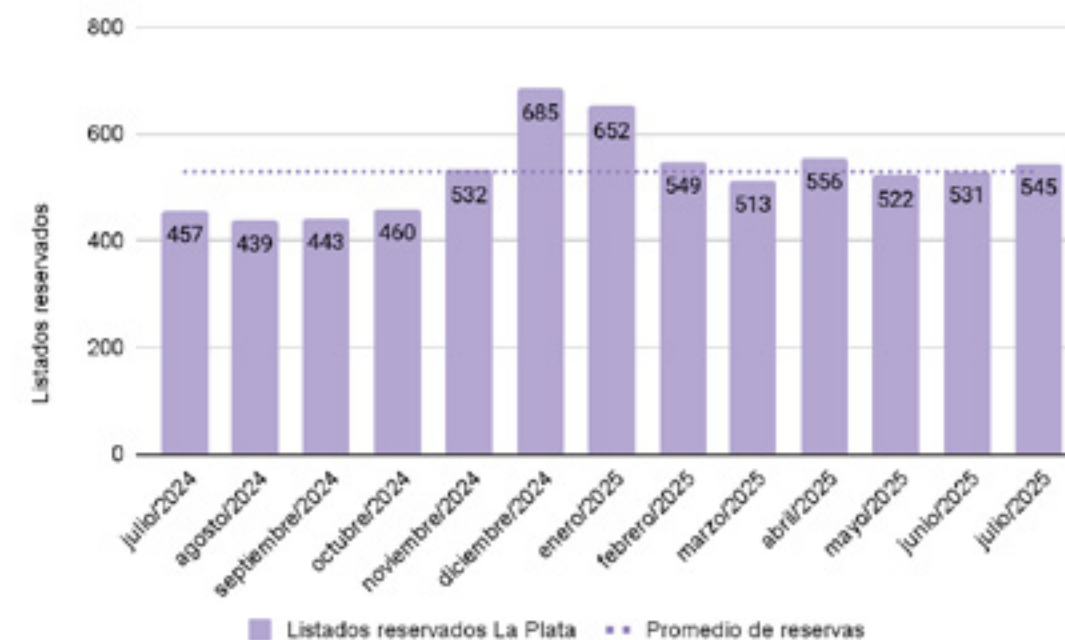


GRÁFICO 2: ANUNCIOS RESERVADOS EN UN AÑO

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA

(abril 2025) con el mes de mayor cantidad de anuncios reservados (diciembre 2024), se ve que difieren. Esto tiene que ver con que la ocupación media se calcula considerando los días reservados, es decir días concretos en los que un anuncio está ocupado, en relación con los días que una propiedad está disponible, mientras que la cantidad de anuncios reservados se refiere publicaciones que tienen al menos una noche de un período de fechas solicitado ya reservada. En ese sentido, esto puede ser explicado porque el mes de diciembre de 2024 tuvo mayor cantidad de días disponibles con más cantidad de ofertas de alquiler temporario por los recitales de Los

1

Informe elaborado por la Cámara de Turismo de La Plata y el Laboratorio de Desarrollo Sectorial y Territorial de la Universidad Nacional de La Plata. Se puede descargar en este enlace: <https://www.econo.unlp.edu.ar/laboratorio/encuesta-a-hoteles-de-la-plata-8477>



Piojos, las fechas festivas de fin de año y Navidad, entre otras.

Por otro lado, existe un análisis de la elección del tipo de propiedad según la cantidad de dormitorios. En el gráfico 3 se ve con claridad que las principales reservas tienen que ver con alojamientos temporarios de una habitación.

Ahora bien, si analizamos estos mismos datos

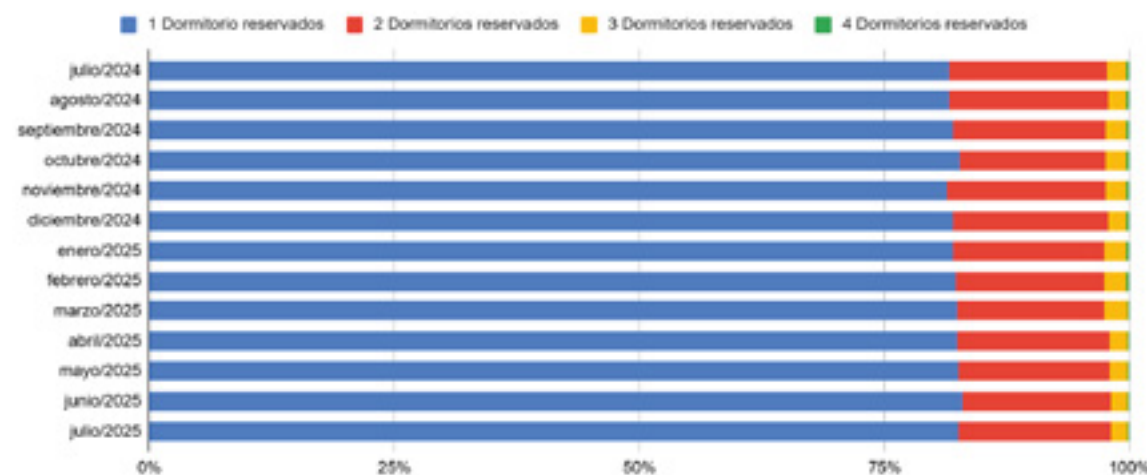


GRÁFICO 3: TIPO DE PROPIEDAD RESERVADA SEGÚN CANTIDAD DE DORMITORIOS EN EL ÚLTIMO AÑO.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA

en comparación con el tipo de propiedad que se alquila, algunas de las variables analizadas se modifican.

En cuanto a la ocupación media mensual, hay

algunas pequeñas variaciones según si es alojamiento entero, si es habitación privada o si es habitación compartida, según lo que se ve en el Gráfico 4.

Es importante resaltar que la oferta de publicaciones de habitaciones compartidas es poco representativa en cuanto al total de anuncios reservados: es el 0,23%. En cambio, las publicaciones de alojamiento entero representan cerca del 89% y las habitaciones privadas el alrededor del 11%.

Se puede observar que los meses de julio a septiembre de 2024 hay una tendencia al

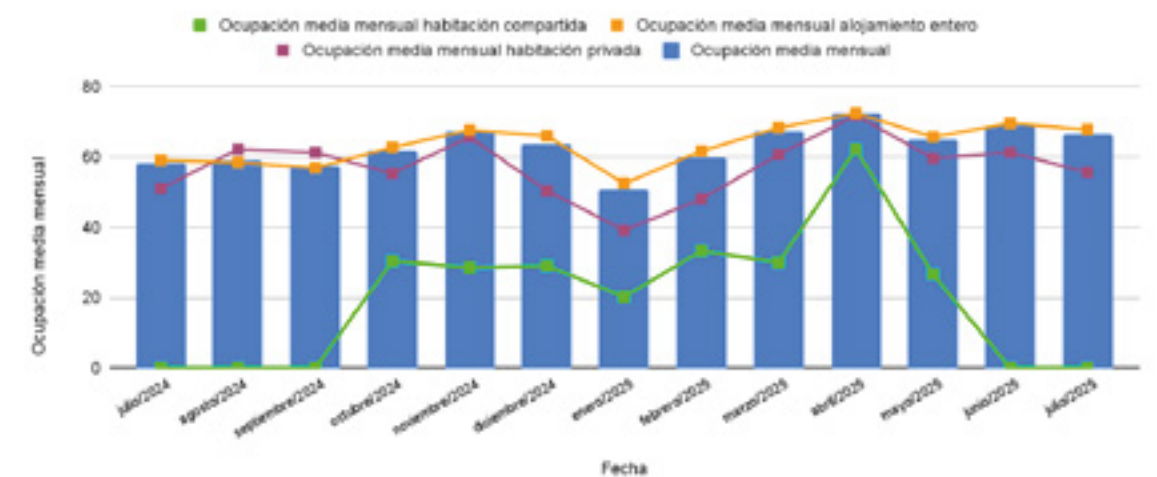


GRÁFICO 4: COMPARACIÓN DE OCUPACIÓN MEDIA MENSUAL SEGÚN TIPO DE ALOJAMIENTO

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA



aumento de los alquileres de habitaciones privadas con una baja significativa a partir de noviembre de 2024 hasta el período estival.

En ese sentido, esta tendencia puede deberse a la necesidad de alquiler en el marco del período lectivo universitario (se recuerda que estos alquileres se encuentran en la zona del Casco Urbano de La Plata). De hecho en los primeros meses de 2025 vuelve a presentar un aumento, coincidente con el inicio del período universitario. En cambio, la tendencia de la ocupación media de alojamiento entero se mantiene similar a la media general.

Si incorporamos la duración de la estadía también se nota una diferencia. **Para los casos de habitación privada la misma es de casi 11 días promedio, y de alojamiento entero de 6 días.**

La hipótesis planteada con anterioridad respecto a la tendencia de alquiler temporario de habitación privada en función al período universitario puede verse también con la duración de la estadía ya que, tal como se ve, los meses con más cantidad de días en alquiler

Mes y año	Duración de la estadía (en días) habitación privada	Duración de la estadía (en días) alojamiento entero	Duración de la estadía (en días) habitación compartida
julio/2024	12,75	6,7	0
agosto/2024	18,52	6,32	0
septiembre/2024	12,07	6,59	0
octubre/2024	6,93	6,39	3,5
noviembre/2024	5,11	5,11	11
diciembre/2024	3,45	4,06	1,22
enero/2025	6,53	6,46	9,75
febrero/2025	14,49	7,16	1,67
marzo/2025	12,65	10,88	49
abril/2025	9,52	7,09	3
mayo/2025	7,86	7,25	1
junio/2025	15,24	5,95	0
julio/2025	13,21	6,02	0

TABLA 1: ESTADÍA ORDENADA POR LOS MESES DE MAYOR DURACIÓN PARA ALQUILER DE HABITACIÓN PRIVADA

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA

son los mismos meses en los que las universidades tienen mayor movimiento por exámenes, entre otras cuestiones.

En cambio, los meses de mayor duración de la estadía para alojamientos enteros no presenta una variación que resalte: marzo de 2025 es el de mayor cantidad de días promedio (casi 11 días), pero el resto tiene un promedio bastante similar.



Ingresos por las ofertas de alquiler temporario

Otra variable necesaria para conocer el funcionamiento de la oferta del alquiler temporario tiene que ver con los ingresos que genera. Esto sirve para estimar y predecir la rentabilidad de los alquileres a corto plazo. Para esto, según lo que se expresa en la plataforma, se combina la tarifa diaria promedio, que se obtiene dividiendo los ingresos totales (incluyendo tarifas de limpieza) entre las noches reservadas, y la tasa de ocupación, que es el número de noches reservadas dividido por el total de días disponibles en un período.

En función de lo expuesto en el gráfico 5 podemos observar que julio de 2025 fue el mes con mayores ingresos en un año alcanzando el monto de \$823.720 a precios constantes. Esto se puede explicar por el aumento en las tarifas que se ve reflejado más adelante en el Gráfico 9.

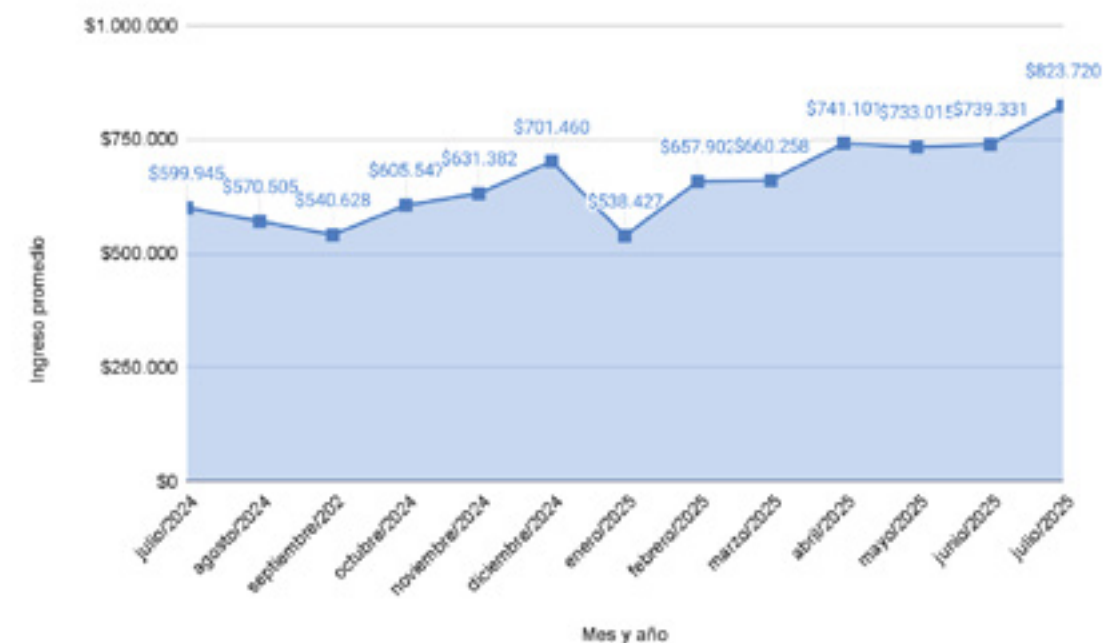


GRÁFICO 5: INGRESOS PROMEDIO A PRECIOS CONSTANTES DE JULIO/25

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA

Las publicaciones con mejor rendimiento en términos de ingresos son aquellas que tienen 3 o 4 dormitorios, según lo que se muestra en el Gráfico 6.

Si bien tal como se vio en el apartado anterior las publicaciones más demandadas son aquellas que tienen una habitación, las que generan más ingresos son aquellas más grandes que cuentan con más habitaciones disponibles. Algunos de los motivos por los que las publicaciones de 3 o 4 habitaciones generan más ingresos puede tener que ver con las tarifas más altas, tal como se puede ver en el gráfico 9. Un dato que surge de esto es que se ve cierta tendencia a acercarse los ingresos en julio de 2025 según tipo de publicación.

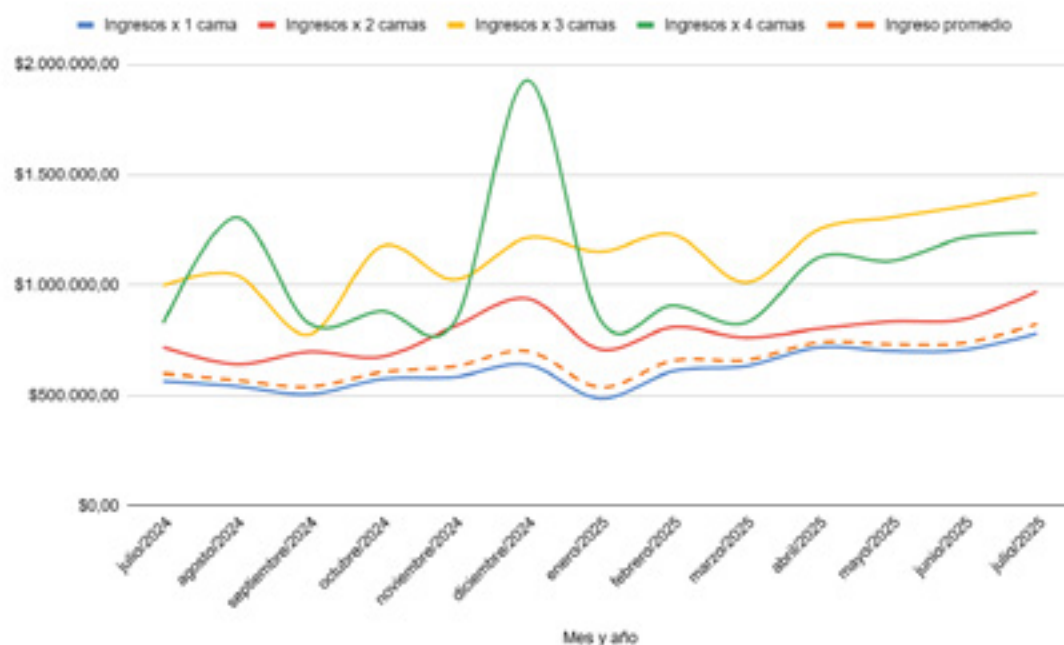


GRÁFICO 6: INGRESOS A VALORES CONSTANTES SEGÚN CANTIDAD DE DORMITORIOS

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA

Por último, también se analiza el tipo de inmueble publicado (casa o departamento) y los ingresos generados. En ese sentido, se ve que las publicaciones de departamentos son las que más ingresos producen. Se puede esbozar como hipótesis que la cantidad de publicaciones de casas es mucho menor a la de departamentos y por esto la diferencia de ingresos es muy grande. En el Gráfico 7 se puede ver que las publicaciones de tipo departamento generan mucho más ingresos que las de casas.

En función a estas variables, si se comparan los datos de los precios mensuales de los alquileres tradicionales con los ingresos mensuales de los alquileres temporarios (que es el promedio de tarifas mensuales de alquileres temporarios en función a la tasa de ocupación), se puede ver que este segundo es bastante mayor. En la Tabla 2 se puede ver la brecha existente entre ambas categorías: los meses de mayor diferencia son los de diciembre de 2024, abril de 2025 y julio de 2025.

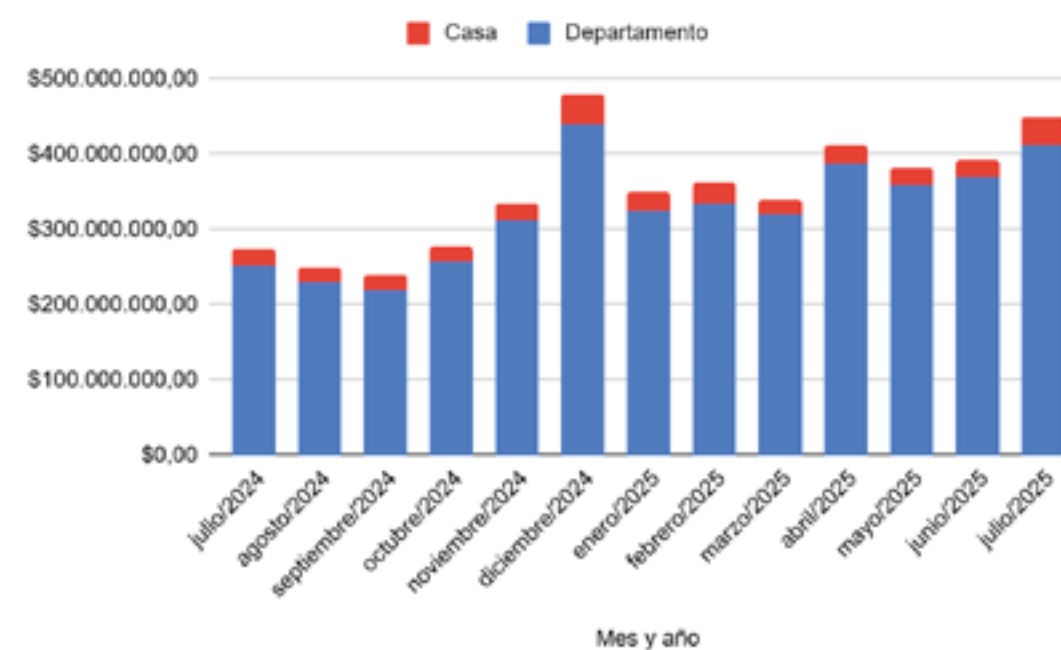


GRÁFICO 7: INGRESOS TOTALES POR MES A VALORES CONSTANTES SEGÚN TIPO DE INMUEBLE

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA



Mes y año	Ingreso mensual por alquiler temporario	Precio alquiler tradicional promedio	Brecha
julio/2024	\$439.302	\$274.562	60,00%
agosto/2024	\$435.174	\$282.862	53,85%
septiembre/2024	\$426.691	\$300.904	41,80%
octubre/2024	\$490.799	\$314.557	56,03%
noviembre/2024	\$524.153	\$350.832	49,40%
diciembre/2024	\$598.076	\$371.546	60,97%
enero/2025	\$469.220	\$382.355	22,72%
febrero/2025	\$587.110	\$408.208	43,83%
marzo/2025	\$611.185	\$421.687	44,94%
abril/2025	\$705.097	\$427.793	64,82%
mayo/2025	\$707.874	\$440.890	60,56%
junio/2025	\$725.534	\$460.959	57,40%
julio/2025	\$823.720	\$464.525	77,33%

TABLA 2: COMPARACIÓN DE PRECIOS DE ALQUILER TRADICIONAL Y DE ALQUILER TEMPORARIO (A PESOS CORRIENTES)

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA



Tarifas diarias promedio de las publicaciones de alquileres temporarios

La tarifa diaria promedio es una variable que se obtiene a partir de dividir los ingresos generados por una reserva según el número de días reservados, incluida la tarifa de limpieza establecida por el anfitrión.

La variación interanual de julio 2024 a julio 2025 fue de 68,35%, muy por encima de la variación interanual del IPC (a julio de 2025 fue de 36,57%). Si consideramos el valor del tipo de cambio, convirtiendo los precios de alquiler exhibidos por la plataforma a dólares, el crecimiento de la tarifa fue de 14,77%. En el gráfico 8 se puede observar que la variación acumulada es ascendente. Los principales picos de aumentos se ven en diciembre de 2024, junio y julio de 2025.

El pico observado en diciembre de 2024 se puede explicar por el aumento de la demanda de alquileres tal como se vio en el Gráfico 2.

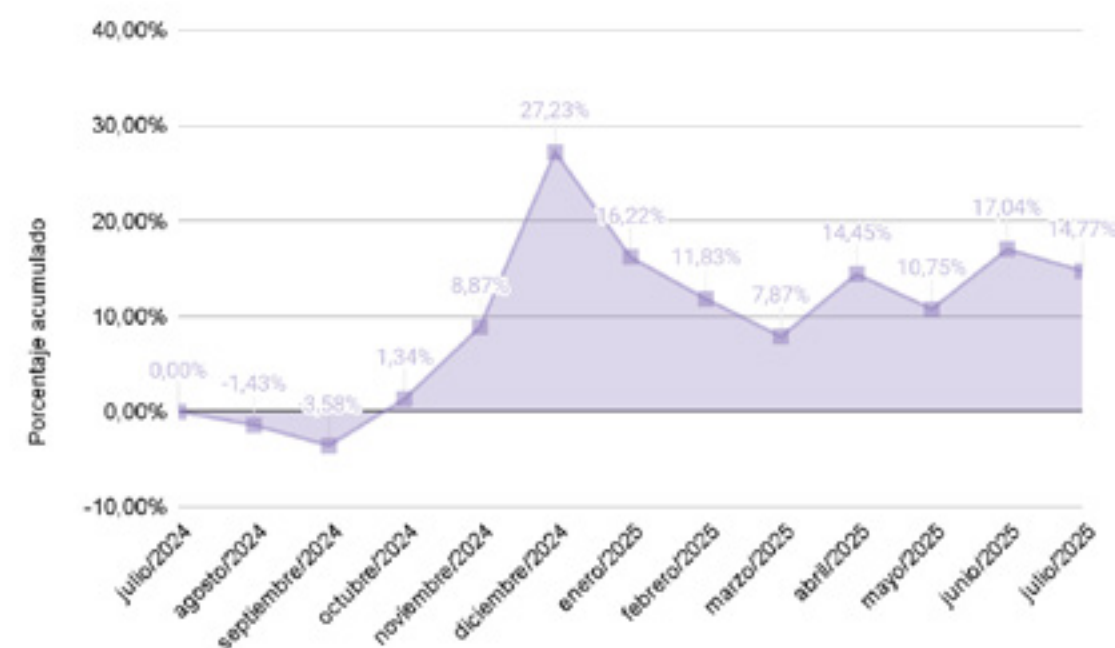


GRÁFICO 8: VARIACIÓN ACUMULADA DE LA TARIFA EN USD EN RELACIÓN A JULIO 2024.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA



El valor más alto de tarifa diaria promedio fue de USD 34,7 la noche, en diciembre de 2024.

En función a la cantidad de dormitorios que tienen las publicaciones ofertadas, se puede evaluar la variación nominal también de las tarifas según lo que muestra el Gráfico 9. Los valores de las tarifas para publicaciones de 5 o más dormitorios no se agregaron por falta de datos en la descarga de la plataforma.

En el gráfico 9, se ve que las publicaciones de 1 y 2 dormitorios tienen una tendencia al alza en sus precios en el último año. Dicha tendencia probablemente tenga que ver con lo analizado con anterioridad respecto a que son las publicaciones con mayor demanda. En el resto de las publicaciones no se presenta una tendencia tan clara: se puede ver una baja de los mismos al inicio de este año, con un pico en mayo de 2025 para el caso de publicaciones con 3 dormitorios. Se observa una baja de los precios de las publicaciones con 4 dormitorios: desde marzo de 2025, existe una tendencia de igualar sus tarifas con las ofertas de 1 dormitorio. Probablemente esta curva tenga que ver con que hay menos días reservados para ese tipo de publicaciones o que la oferta de los mismos sea mucho menor.

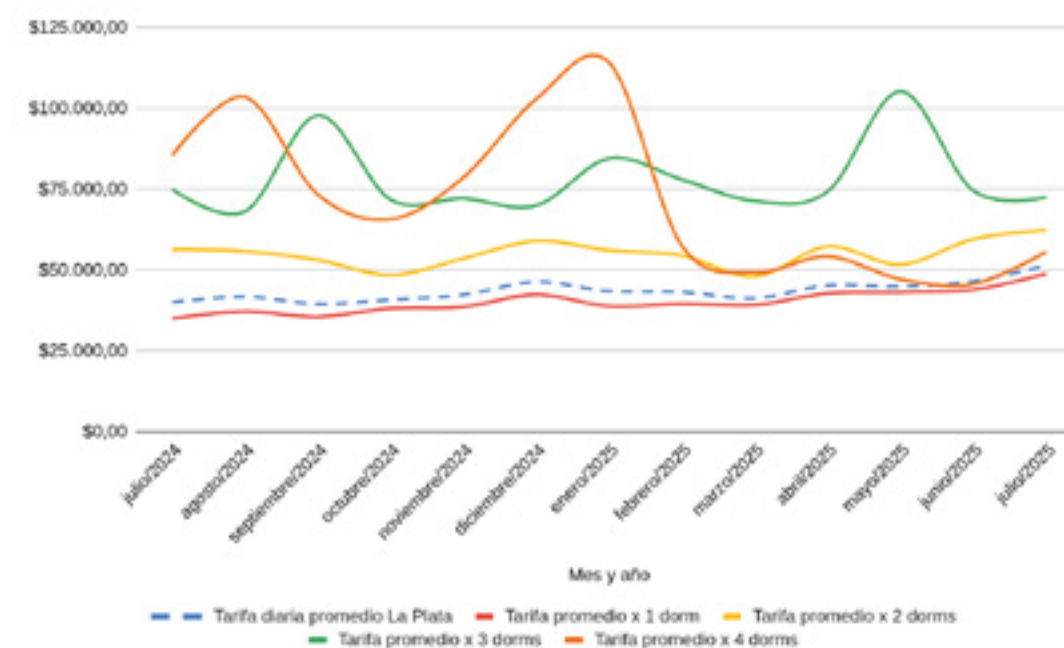


GRÁFICO 9: TARIFAS A VALORES CONSTANTES DE JULIO/25 SEGÚN TIPO DE PUBLICACIÓN EN EL ÚLTIMO AÑO.

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA



Comparaciones con otras ciudades

Para poder ahondar en la información brindada por la plataforma y profundizar en la incidencia del alquiler temporario en la ciudad de La Plata, proponemos realizar en primer lugar una comparación con las ciudades de Rosario y Córdoba.

En ese sentido, en cuanto a las variables vinculadas a la ocupación del alquiler temporario, tal como se dijo anteriormente el promedio de reservas en un año (de julio 2024 a julio 2025) fue de 530. En los casos de las otras localidades el alcance es bastante mayor: para Rosario el promedio de reservas para los mismos doce meses fue de 829 y para Córdoba de 1851. En los casos de ambas localidades, las tendencias turísticas son mucho mayores y el impacto de las vacaciones de verano en el caso de Córdoba es muy claro, como las de invierno para el caso de Rosario, tal como se puede observar en el gráfico 11. También son ciudades con otra escala poblacional: Córdoba con 1.565.112 habitantes, Rosario

con 1.342.619 habitantes y La Plata con 772.618 habitantes, aunque si consideramos solo el Casco Urbano este último número se reduce a 218.815.

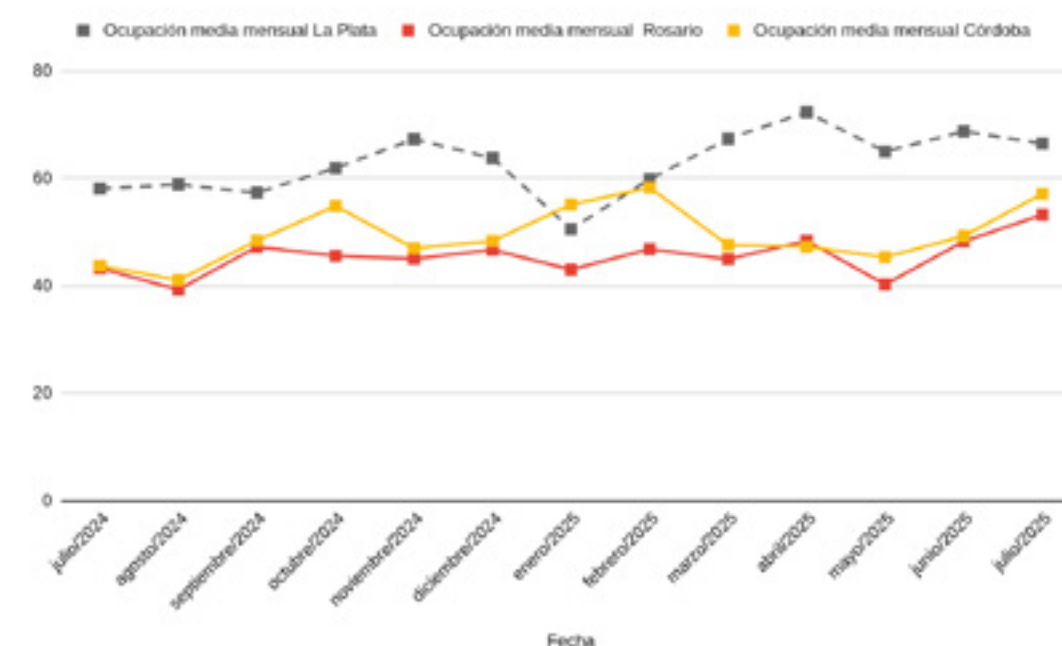


GRÁFICO 11: COMPARACIÓN DE TASAS DE OCUPACIÓN DE LAS TRES CIUDADES ENTRE JULIO 2024 A JULIO 2025

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA

En este punto, se puede ver que la tendencia de ocupación para el caso de La Plata **puede reforzar la hipótesis de ser una localidad principalmente elegida para eventos específicos en la ciudad.** En el caso de la ciudad de Córdoba se observan también algunos picos en verano o en invierno y en el caso de Rosario, la curva se mantiene constante con una baja clara en mayo de 2025.



Para reforzar la hipótesis de la curva para La Plata, si se analiza la ocupación de julio 2023 a julio 2025, se puede ver que los picos no presentan una tendencia estacional clara, como se ve en el gráfico 12. De hecho durante el año mantiene una ocupación constante con picos a fin de año.



GRÁFICO 12: TASA DE OCUPACIÓN EN LA PLATA DE JULIO 2023 A JULIO 2025

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA

Ahora bien, si sumamos al análisis las tasas de ocupación de otras localidades bonaerenses más pequeñas, como son Bahía Blanca y Tandil, se puede ver algunas características que suman a lo dicho con anterioridad.

Otra variable a incorporar al análisis tiene que ver con la tarifa promedio en función al tipo de cambio de julio 2024 a julio 2025. La Plata tiene una tarifa promedio de U\$S 30, Rosario de U\$S 47 y Córdoba tiene U\$S 37. Si se compara con Tandil y Bahía Blanca, la ciudad de La Plata también tiene las tarifas más bajas: para el primer

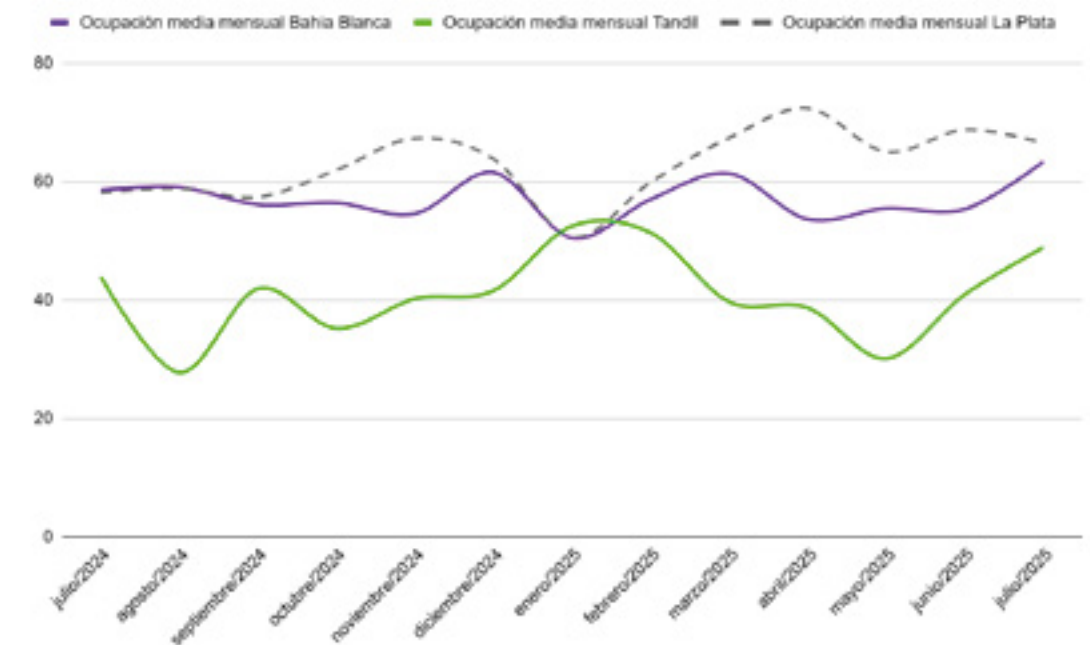


GRÁFICO 13: COMPARACIÓN DE TASAS DE OCUPACIÓN DE LA PLATA, BAHÍA BLANCA Y TANDIL ENTRE JULIO 2024 A JULIO 2025

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA

caso el promedio es de U\$S 66 y para el segundo U\$S 37. **Para todos los casos, la tarifa fue en aumento a lo largo del año, tal como se ve en el Gráfico 14, con excepción de Tandil.**

Esto último se puede analizar en función a la variación acumulada de los precios. En todos los otros casos, la variación interanual a julio de 2024 fue mayor que La Plata: Córdoba tuvo una variación de 31,15%, Rosario de 15,36%, Bahía Blanca de 34,80% y Tandil de 24,43%.



En el gráfico 13 se compara la variación acumulada de las tarifas según el tipo de cambio para las distintas localidades analizadas.

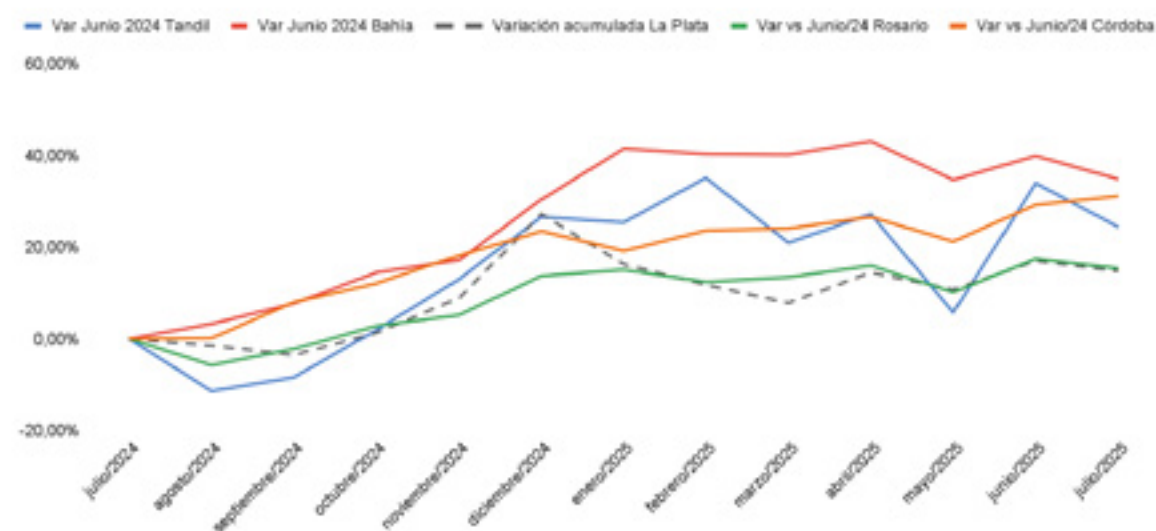


GRÁFICO 14: COMPARACIÓN DE LA VARIACIÓN ACUMULADA DE TARIFAS PARA DISTINTAS LOCALIDADES

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA EN BASE A AIRDNA



Algunas primeras conclusiones

El presente informe busca ser un primer insumo, de tipo exploratorio, para analizar el comportamiento de los alquileres turístico-temporarios en la ciudad de La Plata, más específicamente en el Casco Urbano. Para finalizar compartimos una serie de conclusiones.

En primer lugar observamos que la tendencia del alquiler temporario en este tipo de plataformas no presenta una lógica vinculada a la estacionalidad (es decir, vacaciones de invierno o de verano) sino que tiene más que ver con la incidencia de factores específicos como eventos particulares, fines de semanas turísticos, entre otras variables externas que potencian este tipo de alquileres en La Plata. Es decir, los principales picos de los aumentos de dichos alquileres en la ciudad tienen que ver con usos turísticos. Sin embargo, los aumentos en algunos meses durante el año también pueden tener que ver con ciertos momentos específicos del período universitario. Debe remarcarse también que una parte de la demanda de este tipo de alojamientos se explica por el carácter administrativo de la ciudad, que se deriva de su capitalidad, así como también la existencia de distintos efectores de salud de media y alta complejidad; en ambas cuestiones hay una demanda por parte de habitantes de la Provincia que se trasladan la capital bonaerense.



Otra segunda conclusión tiene que ver con los ingresos que generan este tipo de plataformas en comparación con los alquileres tradicionales. Esto se explica por la posibilidad que ofrecen los alquileres temporarios de poder definir su precio de oferta de forma permanente, independientemente del plazo de cualquier contrato. El alquiler tradicional, aun en el contexto posterior a la derogación de la Ley 27.551, cuenta con contratos generalmente de 2 años, con plazos de actualización y usualmente vinculados a ciertos instrumentos prefijados. Quien sea titular de un alojamiento de alquiler temporario, puede redefinir el precio de forma mucho más rápida frente a inestabilidades cambiarias o inflacionaria, lo cual en Argentina es una ventaja para que el precio de oferta no pierda poder adquisitivo. Hay que tener presente, sin embargo, que a diferencia del alquiler tradicional, en el caso del alquiler temporario se deben incluir algunos costos relevantes a cargo del propietario: tarifas de servicios (luz, gas, internet, fundamentalmente) y expensas ordinarias y extraordinarias en el caso de los edificios. Esto matiza en parte las brechas de ingresos entre una actividad y la otra, generando que en algunos meses la rentabilidad potencial de los alojamientos temporarios sea menor que la de los alquileres tradicionales.

Una última conclusión es que, tal como se vio con anterioridad, el 90% de los anuncios reservados son alojamientos enteros. Es decir, son inmuebles que compiten directamente con la oferta de alquileres tradicionales. De esta manera, se puede ver un impacto directo en el mercado tradicional a partir de la oferta de este tipo de inmuebles en las plataformas de alquiler temporario.

Por último, hacia adelante sería interesante incorporar al análisis las tendencias del mercado de alquiler temporario en otras zonas de la ciudad de La Plata para poder realizar un análisis más global del mismo. Sin embargo, este informe resulta un primer acercamiento que brinda información concreta, tendencias y posibilidades sobre las distintas variables analizadas.