

■ Informe sobre el mercado de alquileres en el partido de La Plata

Tercer trimestre de 2024

Noviembre 2024

Subsecretaría de
Atención e Inquilinos

Secretaría
de Gobierno



MUNICIPALIDAD
DE LA PLATA



I I P A C
Instituto de Investigaciones y Políticas
del Ambiente Construido



Facultad de
Arquitectura
y Urbanismo



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE LA PLATA

Autoridades

MUNICIPALIDAD DE LA PLATA

Julio Alak
Intendente

Carlos E. Bonicatto
Jefe de Gabinete

Guillermo H. Cara
Secretario de Gobierno

Ulises Bosia
**Subsecretario de
Atención a Inquilinos**

Lucía F. Odoardo
**Directora General de Asesoramiento y
Acompañamiento a Inquilinos**

Luciana Gandara
Directora de Atención a Inquilinos

**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y
POLÍTICAS DEL AMBIENTE CONSTRUÍDO
DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA (IIPAC)**

**INSTITUTO BONAERENSE PARA
EL DESARROLLO Y LA IGUALDAD (IBDI)**

■ ELABORACIÓN DEL INFORME

Ulises Bosia

Lucía Odoardo

Julieta Frediani

Daniela Cortizo

Rocío Rodríguez Tarducci

Agustín Alessio

Valeria Pérez

INDICE

Resumen ejecutivo	3
Introducción	5
Aspectos metodológicos	7
Oferta	10
Precios	12
Porcentaje del precio de oferta de alquileres respecto de los ingresos de los hogares	20
Moneda	22
Bibliografía	23

Resumen ejecutivo

Este primer Informe trimestral fue elaborado a partir de datos propios relevados mensualmente en una base de datos iniciada en junio de 2024 por parte de la Subsecretaría de Atención a Inquilinos de la Municipalidad de La Plata, de acuerdo a los parámetros metodológicos desarrollados más abajo. Además, para el procesamiento, el análisis y la representación de los datos contó con la colaboración del Instituto Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido (IIPAC) de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de La Plata y del Instituto Bonaerense para el Desarrollo y la Igualdad (IBDI).

El trabajo realizado condujo a los siguientes resultados principales:

La oferta relevada de departamentos y casas en alquiler resultó en un total acumulado de 1208 inmuebles ofertados durante los meses de julio, agosto y septiembre de 2024 (departamentos de 1, 2 y 3 ambientes sin cocheras y casas de 2 y 3 ambientes).

- Un 93,1% de los avisos relevados fueron de departamentos mientras que un 6,9% fueron casas. A su vez esta amplia mayoría de departamentos se subdivide en un 26% de departamentos de 1 ambiente, un 45,3% de departamentos de dos ambientes y un 21,9% de departamentos de 3 ambientes.
- El 88,1% de los avisos se registraron en el Casco Urbano, mientras que solamente un 11,9% pertenece a las otras localidades del partido de La Plata. Dentro de ellos, el 5% de la oferta se ubica en el Eje Norte, el 4,1% en el Eje Suroeste y el 2,88% en el Eje Sudeste.
- Tomando como referencia el último mes del trimestre, en este caso septiembre, el valor promedio de un departamento de 1 ambiente fue de \$223.362,21, de 2 ambientes de \$296.251,54 y de 3 ambientes de \$384.657,62. Respecto de las casas, las de 2 ambientes en promedio se ofertaron por \$338.961,19 y las de 3 ambientes por \$410.252,50.
- Desde el punto de vista de la variación trimestral de los precios, se encuentra que tanto los departamentos de 2 ambientes como los de 3 ambientes sobrepasaron significativamente la variación del índice de precios al consumidor elaborado por el INDEC, es decir que se encarecieron en términos reales (ambos tipos de propiedad concentran el 67,2% de la oferta relevada). En cambio, los monoambientes y las casas se mantuvieron por debajo de la variación del nivel general de precios, por lo que se abarataron en términos reales.
- A los efectos de analizar territorialmente los precios se subdividió al Casco Urbano (donde se concentra el grueso de la oferta de alquileres) en nueve cuadrantes. Para los departamentos de un ambiente se encontraron los alquileres más costosos en los cuadrantes C4 y C5, mientras que para los

¹ El IIPAC es una unidad ejecutora de investigación científico-tecnológica de doble dependencia CONICET-UNLP. Particularmente en este informe se dió la participación de la Línea de investigación 5 "Territorio y dinámicas urbanas" Compuesta por la Dra. Julieta Frediani, la Dra. Daniela Cortizo, la Dra. Rocío Rodríguez Tarducci, el Mg. Agustín Alessio. A los anteriores se sumó el aporte de la Esp. Valeria Perez del Laboratorio de planificación y Gestión estratégica (LPGE). Página del IIPAC disponible en: <https://iipac.unlp.edu.ar/>

² El IBDI es un espacio para la elaboración de políticas públicas en torno a una estrategia de desarrollo basada en la planificación. Para lograr lo anterior se plantean objetivos basados en la producción, formación, articulación y dinamización. Página del IBDI disponible en: <http://ibdi.ar/>

departamentos de 2 ambientes los precios más altos se relevaron en los cuadrantes C4, C7 y C8, y finalmente para los departamentos de 3 ambientes en los cuadrantes C4, C7, C8 y C9, siempre del Casco Urbano.

- Tomando como referencia un contrato iniciado a partir de junio de 2024, actualizado por el Índice de Contratos de Locación (ICL), para septiembre sufrió un aumento del valor del alquiler por encima de la evolución de los precios de mercado, tanto para departamentos de 1, de 2 o de 3 ambientes. Mientras que, en un contrato iniciado a partir de esa misma fecha, pero actualizado por IPC, los comportamientos son diferentes de acuerdo al tipo de departamento. En el caso de los monoambientes los aumentos se mantuvieron siempre por encima de los valores de mercado, mientras que para los departamentos de 2 ambientes se produjo una situación inversa. En el caso de los departamentos de 3 ambientes, la evolución de ambas tendencias fue similar, pudiendo observarse una escisión de los precios de mercado en el mes de septiembre.
- Se verifica un alto peso de los alquileres respecto de los ingresos de los hogares platenses, en todos los casos por encima de los parámetros nacionales e internacionales asociados al acceso a una vivienda asequible, fijada en un 30% de los ingresos destinados a los gastos generales asociados a la vivienda. En efecto, para septiembre el valor promedio de un departamento de 2 ambientes representa un 112,89% del valor del Salario Mínimo, Vital y Móvil (en adelante SMVM), un 97,28% del valor de la jubilación mínima de ANSES (incluyendo el bono), un 50,56% del salario de un empleado de la Administración Pública provincial de categoría 6 y un 59,76% del salario de un maestro de nivel inicial con 6 años de antigüedad. Si se toma como parámetro el promedio de los salarios públicos y privados netos producido por el RIPTE, el peso del alquiler representa un 34,57%. Esto por supuesto sin tener en cuenta los gastos por expensas y servicios, que redundan en porcentajes significativos de los ingresos de los hogares.

- Se observa que casi la totalidad de la oferta se encuentra denominada en moneda nacional, siendo una minoría los avisos nominados en dólares estadounidenses. Siempre teniendo en cuenta que este relevamiento no incluye alquileres temporarios con fines turísticos.
- El desarrollo de este informe se da en un proceso de transición caracterizado por la derogación de La Ley de Alquileres 27.551, promulgada en 2020, la cual establecía contratos mínimos de tres años, aumentos anuales calculados mediante una fórmula que combinaba el IPC y el Ripte, y regulaba aspectos como los depósitos de garantía, entre otras cuestiones. A través del decreto de necesidad de urgencia 70/2023, esta normativa fue derogada. Actualmente, los contratos de alquiler se rigen por el Código Civil y Comercial, lo que permite mayor flexibilidad en los plazos, que pueden ser trimestrales, semestrales o según lo acuerden las partes, y en los aumentos de precio, que ya no están sujetos a un índice único y pueden ser establecidos en diferentes periodos. Cabe aclarar que hubo una modificación de la ley 27.551 por la 27.737, con plazo de actualización cada 6 meses y con el nuevo índice Casa propia.



INTRODUCCIÓN

No es posible implementar políticas públicas efectivas sin una base de información fidedigna y actualizada, que permita a las autoridades municipales contar con un diagnóstico preciso de la situación. En el caso del mercado platense de alquileres, el punto de partida es un déficit significativo en la materia. Por ese motivo, con el fin de poder elaborar un diagnóstico de la situación del acceso a la vivienda y, en particular, del alquiler en el partido de La Plata, consideramos necesario contar con datos actualizados tanto sobre la precio y la oferta de alquileres de casas y departamentos en las diversas localidades, como sobre la variación de los precios en relación con el costo de vida y los ingresos de la ciudadanía.

Por otra parte, la información aportada por el Municipio puede colaborar con una mayor transparencia en el funcionamiento del mercado de alquileres, toda vez que existe una enorme dispersión de precios, en ocasiones con marcados abusos, que impide a quien busca ofrecer o demandar un alquiler poder tener referencias claras.

Este primer Informe permite ratificar estas nociones generales y mostrar una imagen del mercado de alquileres en el tercer trimestre de 2024. A medida que la serie de datos relevada mensualmente se vaya ampliando, será posible establecer tendencias y comparaciones más precisas en los sucesivos informes trimestrales.

Asistimos a una fuerte tendencia a la “inquilinización” de la población platense. La enorme dificultad de acceder a una vivienda propia es un rasgo característico del crecimiento urbano de nuestra ciudad en las últimas décadas. De acuerdo al Censo 2022, 153.151 vecinos y vecinas alquilan en el partido de La Plata, por lo que un 20,2% del total de la población platense que vive en viviendas

particulares es inquilina (contra un 16,4% del conjunto de la provincia de Buenos Aires). Esta cantidad está agrupada en 78.201 hogares inquilinos, que representan un 26,2% del total de hogares platenses. Se trata de uno de los porcentajes más altos de la provincia, superior al del resto de los partidos del Gran Buenos Aires.

Por otro lado, es fundamental destacar el rol de la Universidad Nacional de La Plata (UNLP), que posiciona a la ciudad como un atractivo poblacional de gran relevancia tanto a nivel nacional como latinoamericano. Según datos del Sistema de Preinscripción a Carreras de la UNLP (SIPU), el 37,6% de los más de 150 mil estudiantes de la universidad no son originarios de La Plata ni de sus alrededores. De este porcentaje, el 19,10% proviene de otros municipios de la provincia de Buenos Aires, el 11,07% son estudiantes extranjeros y el 7,4% pertenece a otras provincias del país..

A su vez, el Censo nacional de 2010 arrojó una población total de 654.324 personas y 259.352 viviendas particulares en el partido de La Plata. De esa manera, la relación entre población y viviendas resultó de 2,52 personas para ese año. Para 2022, en cambio, las mismas variables fueron de 756.074 personas y 331.998 viviendas particulares. Por lo que la razón entre ambas magnitudes resultó de 2,27 personas. Es decir que la construcción de viviendas creció más que la cantidad de población. Sin embargo, si observamos la serie histórica de hogares inquilinos que marcan los Censos nacionales en La Plata, encontramos que en 2001 la proporción fue de 13,6%, en 2010 de 18,8% y en 2022 de 26,2%.

Siguiendo los datos del Censo 2022, podemos observar que el Casco Urbano contiene la mayor proporción de hogares inquilinos con un

46,76%. Le sigue una “zona rural”, así denominada por el Censo 2022 sin especificar sus localidades, con un 37,16%. En tercer lugar se ubica el eje Norte con 14,62%, en cuarto lugar el Suroeste con 12,96% y completa la serie el eje Sureste con un 12,90% de hogares inquilinos.

Llama la atención, por un lado, que casi la mitad de las viviendas particulares del Casco son habitadas en alquiler, demostrando el altísimo peso de este régimen de tenencia en nuestra ciudad. Resulta relevante realizar algunas breves comparaciones para resaltar la magnitud del fenómeno del que hablamos. De acuerdo al Censo 2022, se trata de un valor solamente superado en toda la Región Metropolitana de Buenos Aires por la Comuna 1 (48,33%) y la Comuna 3 (47,9%) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (cuyo porcentaje total es de 36,8%). A su vez, en otras grandes ciudades del país se alcanzan valores menores: en Córdoba Capital el 34,3%, en Rosario el 24,2% y en Mendoza Capital el 38,6%.

A su vez, en las zonas rurales donde se asienta el cinturón flori-fruti-hortícola queda en evidencia el fuerte peso del arrendamiento como forma de acceso a la tierra, tanto en términos productivos como habitacionales.

En este informe nos proponemos analizar una de las variables de comportamiento del mercado inmobiliario como es la oferta de departamentos y casas en alquiler para vivienda permanente en el Partido de La Plata. El universo de estudio está compuesto por las unidades de departamentos de 1 a 3 ambientes y de casas de 2 a 3 ambientes publicadas en pesos y dólares en el portal inmobiliario Inmobusqueda, de referencia en la actividad inmobiliaria en la región.

En este primer informe trimestral se presentan las observaciones más destacables a partir de los datos relevados durante julio, agosto y septiembre de 2024. A medida que se construya una base de datos en un período de tiempo más extenso podrán construirse tendencias y elaborar comparaciones interanuales e intertrimestrales.

Aspectos metodológicos

En el presente trabajo se expone el análisis de la oferta y precios de inmuebles en alquiler pertenecientes al Partido de La Plata, teniendo en cuenta ciertas variables que inciden en las condiciones habitacionales de los hogares inquilinos, como la relación entre los precios y los ingresos y la moneda en la que se ofertan las propiedades disponibles en el mercado. El universo de datos relevados comprende las casas y departamentos (se excluyen los departamentos con cochera para uniformizar los precios) de 1, 2 y 3 ambientes, publicadas en el portal inmobiliario Inmobusqueda. Los datos se relevan mensualmente, por lo que se consideran las publicaciones que inician o modifican alguno de sus parámetros durante los 30 días que conforman el período de referencia.

En primera instancia se conforma un stock que comprende todas las unidades publicadas independientemente de la moneda en la que está expresada la publicación. Se contabiliza una publicación por propiedad ofertada, en caso de que una misma propiedad sea ofertada en más de una publicación las publicaciones repetidas no se toman en cuenta. Esto permite analizar la proporción de departamentos en alquiler que son ofrecidos en pesos y en dólares en cada mes.

Seguidamente, se extrae del universo de datos las unidades en alquiler ofertadas en pesos, sobre las que se centra el análisis del presente informe, y se diferencia por localidad, cantidad de ambientes y precios. El seguimiento de precios se concentra únicamente en los departamentos de 1 a 3 ambientes (sin cochera) y en las casas de 2 y 3 ambientes. En el caso de las casas, no se toman en cuenta las de 1 ambiente ya que luego de relevar varios meses seguidos pudimos determinar que no hay oferta de casas de

un ambiente salvo algún mes excepcional, lo cual no permite establecer una comparación mensual. A los efectos de este informe, la categoría “PH” del portal es incluida dentro de “departamentos” y la categoría “Dúplex” es incluida dentro de “Casas”.

A los fines de poder analizar la información de manera comparativa establecimos para el cálculo de precios un coeficiente entre el precio en pesos publicado y la superficie cubierta informada, multiplicado por un tamaño fijo –unidad base–. La unidad base es representativa del conjunto de departamentos en alquiler por ambiente: 32 m² para los monoambientes, 45 m² para los de 2 ambientes y 60 m² para los de 3 ambientes. Y en el caso de las casas: 60 m² para las de 2 ambientes y 70 m² para las de 3 ambientes.

Para poder analizar la proporción de los alquileres en los ingresos del hogar tomamos las siguientes referencias: el Salario Mínimo Vital y Móvil, la jubilación mínima de ANSES (incluyendo el bono), el sueldo que cobra un/a trabajador/a de la Administración Pública de la provincia de Buenos Aires con categoría 6 alcanzado/a por la Ley 10.430, el sueldo de un/a maestro/a de grado de nivel inicial con 6 años de antigüedad en la provincia de Buenos Aires y, por último, tomamos como referencia el RIPTE. El RIPTE es un indicador que establece el promedio de la remuneración bruta de trabajadores/as registrados/a. Para poder tomarlo como referencia de la misma manera que el resto de los ingresos netos mencionados, procedemos a realizar un cálculo de aportes promedio del 17% y lo restamos al valor informado.

A su vez los salarios se consideran según el mes de cobro para poder compararlo con el precio del alquiler del mes a pagar. En la mayoría de los casos esto implica tomar la remuneración del mes anterior y compararlo con el precio del alquiler del mes a analizar (por ejemplo comparamos el precio del alquiler de julio respecto al sueldo de junio), con la única excepción de la jubilación mínima, la cual se cobra a mes adelantado (siguiendo el ejemplo, comparamos el precio del alquiler de julio con la jubilación del mismo mes).

Con el objetivo de comprender la distribución espacial de la oferta y la magnitud de los precios por localidad, se procesaron los datos en Sistemas de Información Geográfica (SIG) concluyendo en cartografía temática. Para poder analizar la distribución de la oferta de alquileres agrupamos en cuatro ejes las localidades y barrios según su ubicación geográfica: Casco, Norte (Arturo Seguí, City Bell, Gonnet, Gorina, El Rincón, José Hernández, Ringuelet, Los Porteños, Tolosa, Villa Castells, Villa Elisa y Savoia), Suroeste (Abasto, Colonia Urquiza, El Peligro, Etcheverry, Los Hornos, Olmos, Romero y San Carlos) y Sureste (Altos de San Lorenzo, Arana, Parque Sicardi y Villa Elvira).

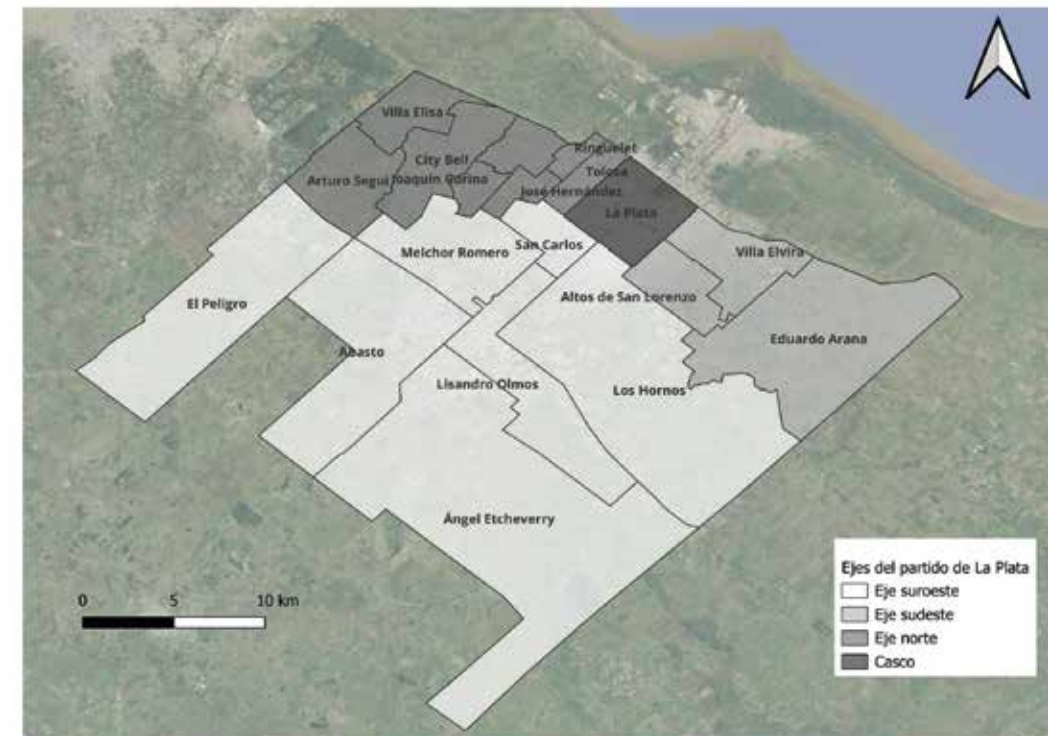


FIGURA 1: Ejes del partido de La Plata y localidades que las componen.
Fuente: elaboración propia (2024)

Luego para el análisis de precios de los alquileres, se llevó adelante un procedimiento más detallado donde se diferenciaron todas las localidades que componen el municipio. Al interior del Casco Urbano se distinguen nueve cuadrantes (C1-C9), esta división responde a la necesidad de estructurar el análisis de manera sistemática, facilitando así una exploración detallada y comparable de cada sección. Dada las particularidades que presentaron los cuadrantes C1 y C2 por encontrarse atravesados por una barrera urbana tan fuerte como es la vía del ferrocarril Roca, se optó por trabajar con sub cuadrantes C1a, C1b y C2a y C2b.

Cada eje ha recepcionado tendencias que definieron los rasgos distintivos desde el punto de vista social y urbano ambiental para cada una de las tres periferias del partido (Rocca y Rios, 2012).

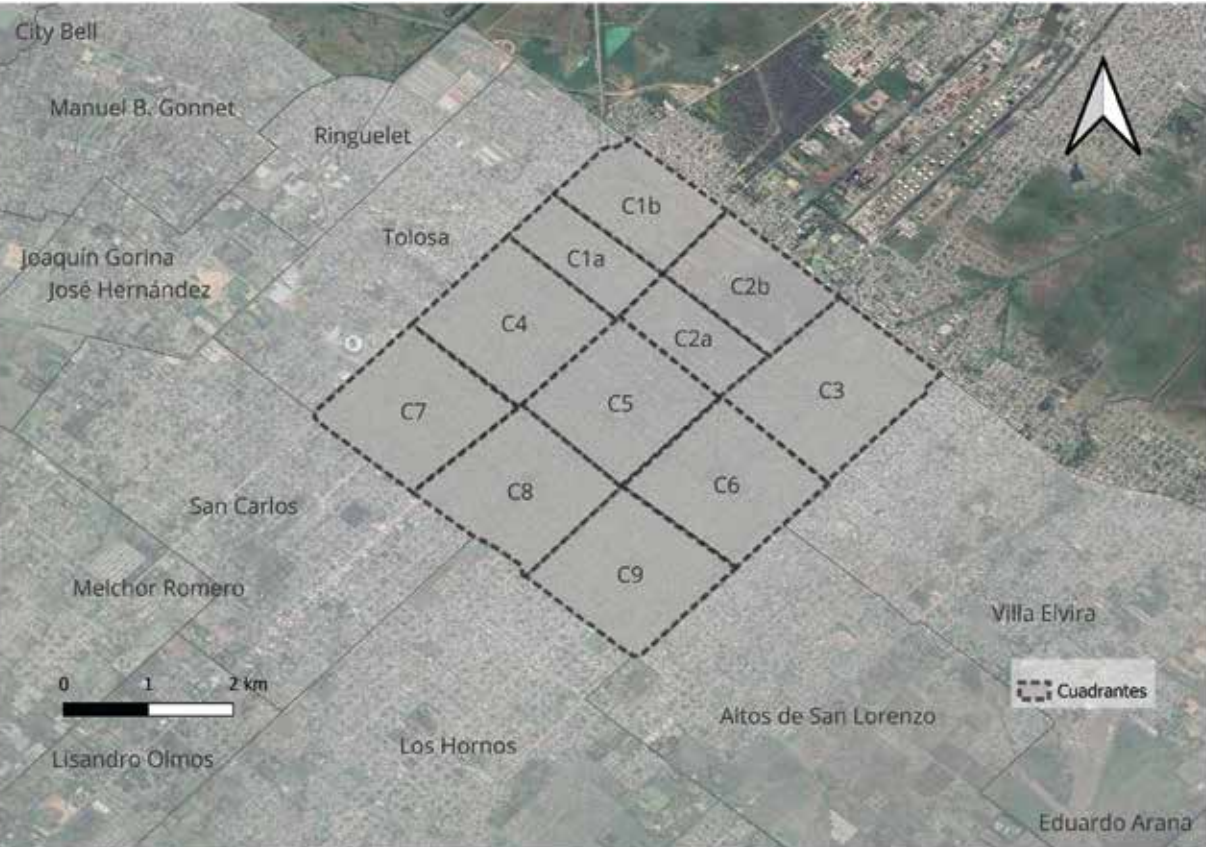


FIGURA 2: Distribución de cuadrantes para el análisis de precios.
Fuente elaboración propia (2024)

Para esta clasificación se propuso un análisis compuesto por cuatro intervalos que cuantifican la cantidad de oferta de diez en diez. El intervalo 1 representa sectores con oferta entre 1 y 10, el intervalo 2 representa sectores con oferta entre 11 y 20, el intervalo 3 representa sectores con oferta entre 21 y 30 y el intervalo 4 representa sectores con ofertas que van de 31 en adelante.

Oferta

A partir de lo comentado en el apartado metodológico fue posible relevar un total de 1208 avisos para el tercer trimestre del año 2024 que se distribuyen de la siguiente manera: para julio hubo un total de 392 ofertas, en agosto hubo 383 ofertas y en septiembre subió a 433. Desde luego, estos datos son solamente una aproximación a la tendencia que sigue la oferta de inmuebles en La Plata, a partir de la información tomada de un único sitio web representativo. Una vez que el relevamiento se consolide a lo largo del tiempo será posible construir tendencias que nos den información respecto a la estacionalidad de la oferta y de esa manera poder analizar sus fluctuaciones.

OFERTA DE DEPARTAMENTOS Y CASAS

3er trimestre 2024

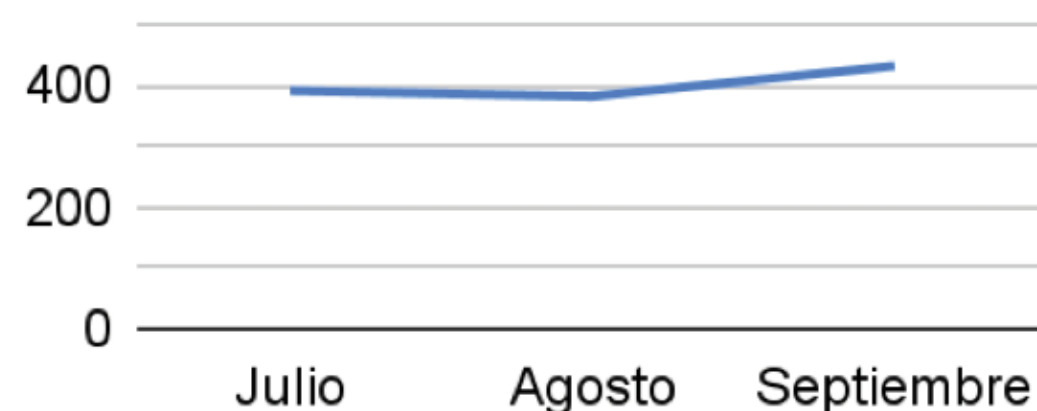


GRÁFICO 1: oferta de departamentos y casas.

Fuente: elaboración propia según el relevamiento realizado en el portal Inmobusqueda durante los meses de julio, agosto y septiembre.

Respecto del tipo de propiedad ofertada, teniendo en cuenta los parámetros metodológicos de este informe se encuentra que en el tercer trimestre de 2024 un 93,1% de los avisos relevados fueron de departamentos (incluyendo las categorías “departamento” y “PH” del sitio web), mientras que un 6,9% fueron casas (incluyendo las categorías “casa” y “duplex” del sitio web). A su vez esta amplia mayoría de departamentos se subdivide en un 26% de departamentos de 1 ambiente, un 45,3% de departamentos de dos ambientes y un 21,9% de departamentos de 3 ambientes. El Gráfico 2 ilustra estas proporciones.

Distribución de la oferta trimestral por tipo de propiedad

Alquileres en el partido de La Plata

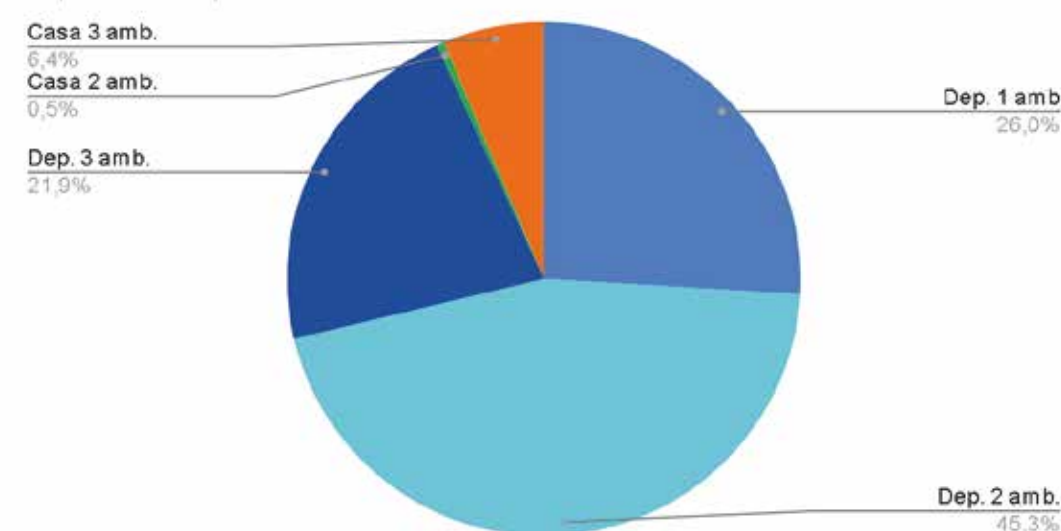


GRÁFICO 2: Distribución de la oferta trimestral por tipo de propiedad.

Fuente: Elaboración propia

En términos de distribución en el territorio, para el tercer trimestre de 2024 el 88,1% de los avisos se registraron en el Casco Urbano, mientras que solamente un 11,9% pertenecen a cualquiera de las otras localidades del partido de La Plata. Si se trabaja por ejes, el 5% de la oferta se ubica en el Eje Norte, el 4,1% en el Eje Suroeste y el 2,88% en el Eje Sudeste.

DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA EN EL TRIMESTRE JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE

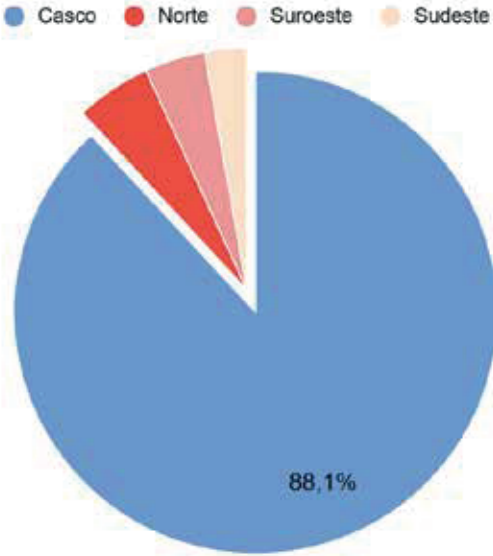


GRÁFICO 3: Distribución territorial de la oferta.
Fuente: relevamiento propio sobre datos del portal Inmobusqueda

A partir de la geolocalización de los datos relevados, puede observarse la distribución de la oferta en el partido. Es claro que para los tres meses el Casco Urbano se destaca ampliamente por sobre el resto de los sectores. Podría señalarse que el Eje Norte se ubica en segundo lugar en cantidad de oferta, seguido por el Eje Suroeste y el Eje Sudeste respectivamente.



FIGURA 3: Distribución de la oferta en el mes de julio (Casco, Eje Norte, Eje Sudeste y Eje Suroeste).
Fuente: elaboración propia (2024)



FIGURA 4: Distribución de la oferta en el mes de agosto (Casco, Eje Norte, Eje Sudeste y Eje Suroeste).
Fuente: elaboración propia (2024)



FIGURA 5: Distribución de la oferta en el mes de septiembre (Casco, Eje Norte, Eje Sudeste y Eje Suroeste).
Fuente: elaboración propia (2024)

Precios

Tal como se puede observar en la Tabla 1, los precios de los alquileres promedio de las unidades base en todo el partido de La Plata alcanzaron en julio de 2024 un valor de \$207.646,0 para departamentos de 1 ambiente; \$267.377,08 para departamentos de 2 ambientes; \$332.417,95 para departamentos de 3 ambientes, \$358.035,71 para casas de 2 ambientes y \$438.416,67 para casas de 3 ambientes. Mientras que en agosto de 2024 los mismos resultados en el caso de los departamentos fueron de \$213.047,65, \$275.827,18 , \$349.826,30 respectivamente y en el caso de las casas de \$363.760,00 y \$399.052,75 respectivamente. En septiembre los departamentos de 1 ambiente tuvieron un valor promedio de \$223.362,21; los departamentos de 2 ambientes de \$296.251,54; y de \$384.657,62 para los departamentos de 3 ambientes. En el caso de las casas en septiembre tuvieron un valor promedio de alquiler de \$338.961,19 en el caso de 2 ambientes, y de \$410.252,50 en el caso de 3 ambientes.

Departamentos y PH	Julio	Agosto	Septiembre
1 ambiente (32 m²)	\$207.646,07	\$213.047,65	\$223.362,21
2 ambientes (45 m²)	\$267.377,08	\$275.827,18	\$296.261,54
3 ambientes (60 m²)	\$332.417,95	\$349.826,30	\$384,657,62

Casas y dúplex	Julio	Agosto	Septiembre
2 ambientes (60 m²)	\$358.035,71	\$363.760,00	\$338.961,19
3 ambientes (70 m²)	\$438.416,67	\$399.052,75	\$410.252,50

TABLA 1: valores promedio de alquileres de “departamentos y PH” y “casas y dúplex” en La Plata para el tercer trimestre de 2024. Por unidad base. Fuente: relevamiento propio sobre datos del portal Inmobusqueda.

A su vez, los gráficos 4 y 5 permiten visualizar las tendencias relevadas en las variaciones de precios. Respecto de los precios vigentes en junio de 2024 -mes de inicio del relevamiento-, en julio hubo una variación mensual de los precios de los departamentos de un -0,1% (1 ambiente), 7,7% (2 ambientes), 3,3% (3 ambientes), así como en el caso de las casas de 17,3% (2 ambientes), y 16% (3 ambientes). La variación en agosto fue de 2,6% (1 ambiente), 3,2% (2 ambientes) y 5,2% (3 ambientes), así como de 1,6% (casas de 2 ambientes) y -8,98% (casas de 3 ambientes); y la variación en septiembre fue de 4,8% (1 ambiente), 7,4% (2 ambientes), 10% (3 ambientes), y en casas de -6,82% (2 ambientes) y 2,81% (3 ambientes). Mientras que la inflación en el mes de julio, de acuerdo al IPC medido por el INDEC fue de 4%, en el mes de agosto fue de 4,2% y en septiembre fue de 3,5%. Podemos observar que el comportamiento de los precios es bastante heterogéneo según cantidad de ambientes y tipo de propiedad. Destacándose un comportamiento más homogéneo en el caso de los departamentos donde se aprecia un crecimiento de la variación mensual mayor a medida que aumenta la cantidad de ambientes.

VALOR PROMEDIO DEL ALQUILER. DEPARTAMENTO POR AMBIENTE. LA PLATA, 2024

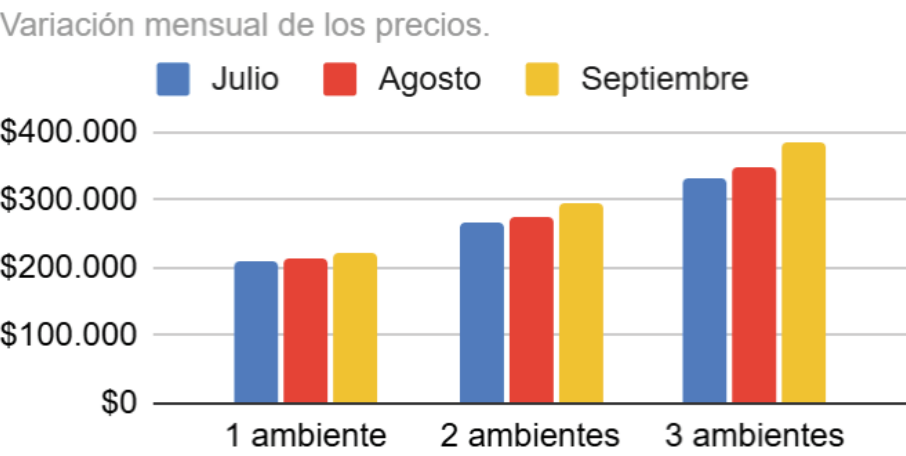


GRÁFICO 4: valor promedio del alquiler de departamentos. Fuente elaboración propia (2024)

VALOR PROMEDIO DEL ALQUILER. CASAS POR AMBIENTE. LA PLATA, 2024

Variación mensual de los precios.

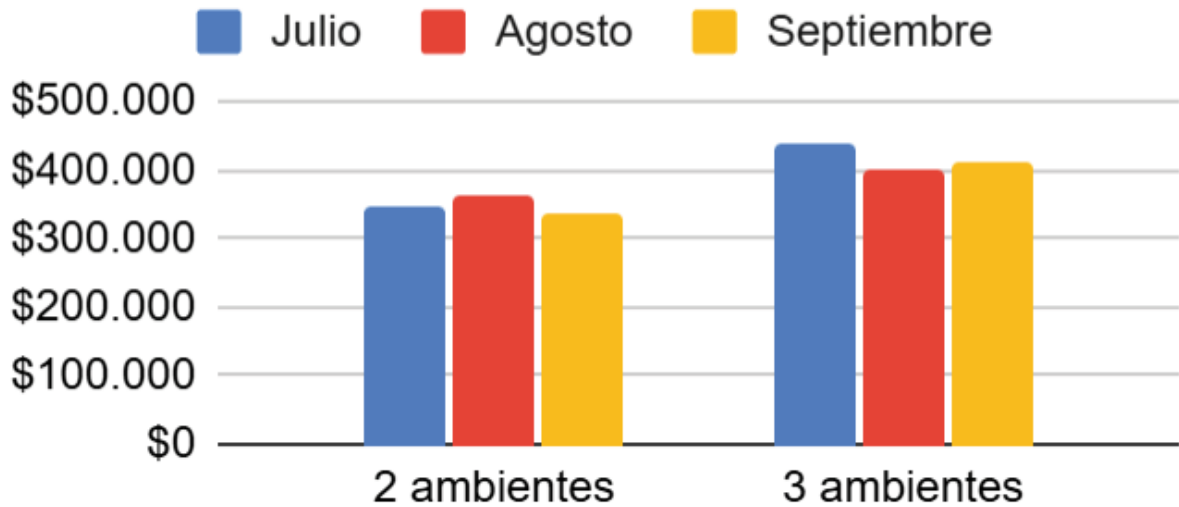


GRÁFICO 5: valor promedio del alquiler de casas.
Fuente: elaboración propia (2024).

A la hora de analizar estos datos desde el punto de vista de la variación trimestral que sufrieron en el trimestre julio-septiembre de 2024, se encuentra que tanto los departamentos de 2 ambientes como los de 3 ambientes superaron significativamente la variación del índice de precios al consumidor elaborado por el INDEC, es decir que se encarecieron en términos reales. Como vimos en el Gráfico 2 entre ambos tipos de propiedad concentran el 67,2% de la oferta relevada, en otras palabras más de dos tercios del total de los avisos tomados por la muestra analizada. En cambio, los monoambientes y las casas se mantuvieron por debajo de la variación del nivel general de precios de la economía argentina, por lo que se abarataron en términos reales. Esto puede observarse en la tabla 2 y en el gráfico 6.

Tipo de propiedad	Variación precios 3er trimestre 2024
Dep. 1 ambiente	7,5%
Dep. 2 ambientes	19,3%
Dep. 3 ambientes	19,5%
Casa 2 ambientes	11%
Casa 3 ambientes	8,6%
IPC-INDEC	12,1%

TABLA 2: variaciones trimestrales de precios. Fuente: elaboración propia (2024)

VARIACIÓN TRIMESTRAL DE PRECIOS DE ALQUILERES E IPC

Septiembre vs Junio de 2024

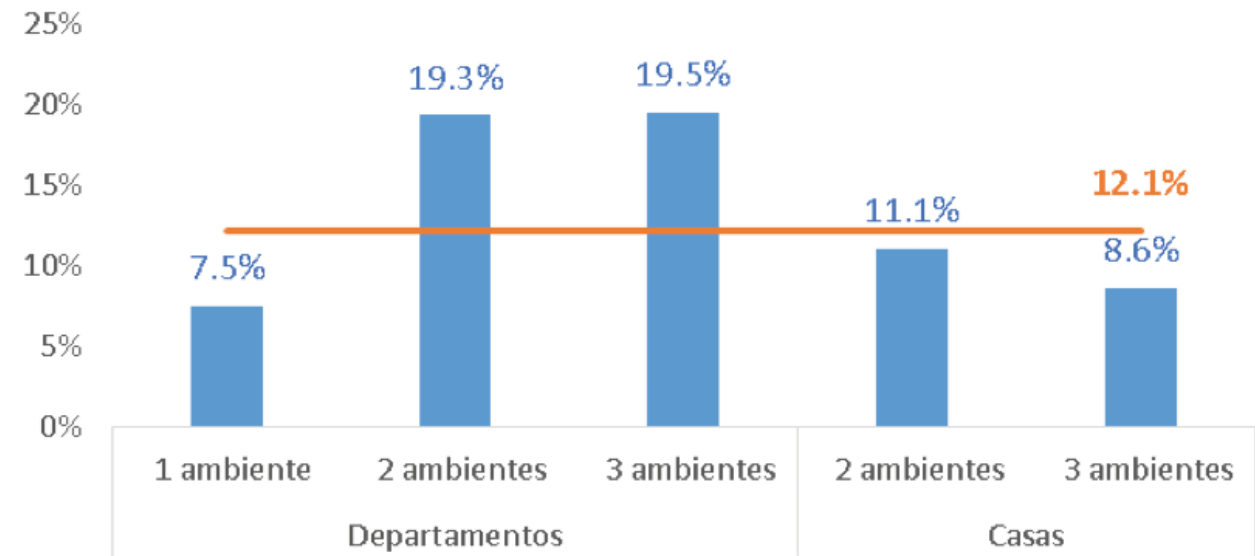
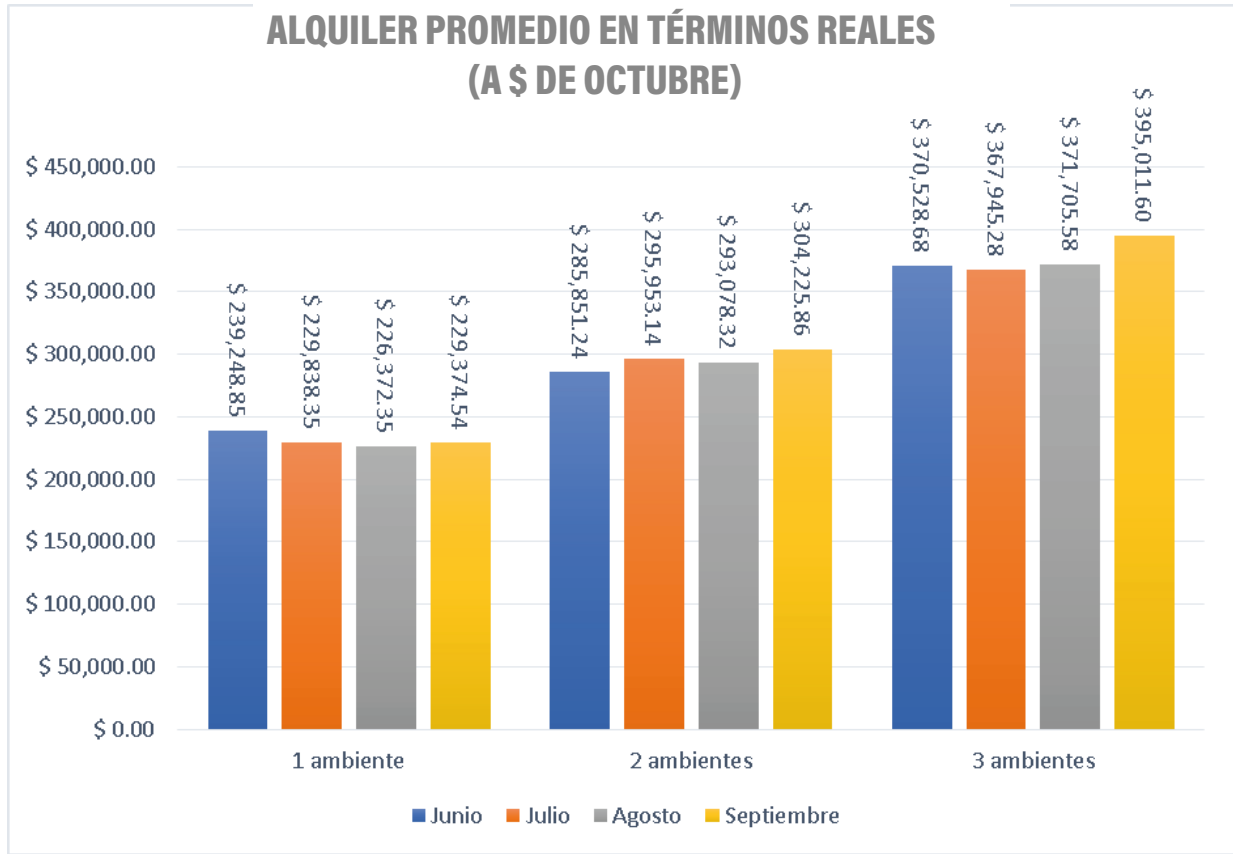


GRÁFICO 6: variaciones trimestrales de precios y del IPC. Fuente: elaboración propia (2024)

Por otra parte, el gráfico 7 permite observar el cálculo de la evolución mensual de los precios de los alquileres de departamentos (que como vimos en el Gráfico 2 conforman el 93% de la oferta relevada) en pesos corrientes de octubre, tal como se indica a continuación, arribando a los mismos resultados.



Finalmente, para construir una referencia que permita comparar la evolución de los precios de mercado de los departamentos en alquiler con la evolución de los dos índices más utilizados en el partido de La Plata para la actualización de contratos (IPC e ICL), se arriba al Gráfico 8, donde se establecen los valores relevados en junio de 2024 como base 100, para facilitar la visualización. En este sentido, se observa que quien inició un contrato a partir de junio de 2024, cuyo índice de actualización fue el Índice de Contratos de Locación (ICL), para septiembre sufrió un aumento del valor del alquiler por encima de la evolución de los precios de mercado, tanto para departamentos de 1, de 2 o de 3 ambientes. Mientras que, en cambio, para quienes iniciaron un contrato a partir de esa misma fecha, pero actualizado por IPC, los comportamientos son diferentes de acuerdo al tipo de departamento. En el caso de los monoambientes los aumentos se mantuvieron siempre por encima de los valores de mercado, mientras que para los departamentos de 2 ambientes se produjo una situación inversa. En el caso de los

departamentos de 3 ambientes, la evolución de ambas tendencias fue similar, pero sufrió un despegue por parte de los precios de mercado en el mes de septiembre.

De cualquier manera, es necesario resaltar que el análisis de la evolución de estas tendencias aún resulta preliminar dado que la base de datos se inició en junio de 2024, por lo que aún cuenta con un período reducido.

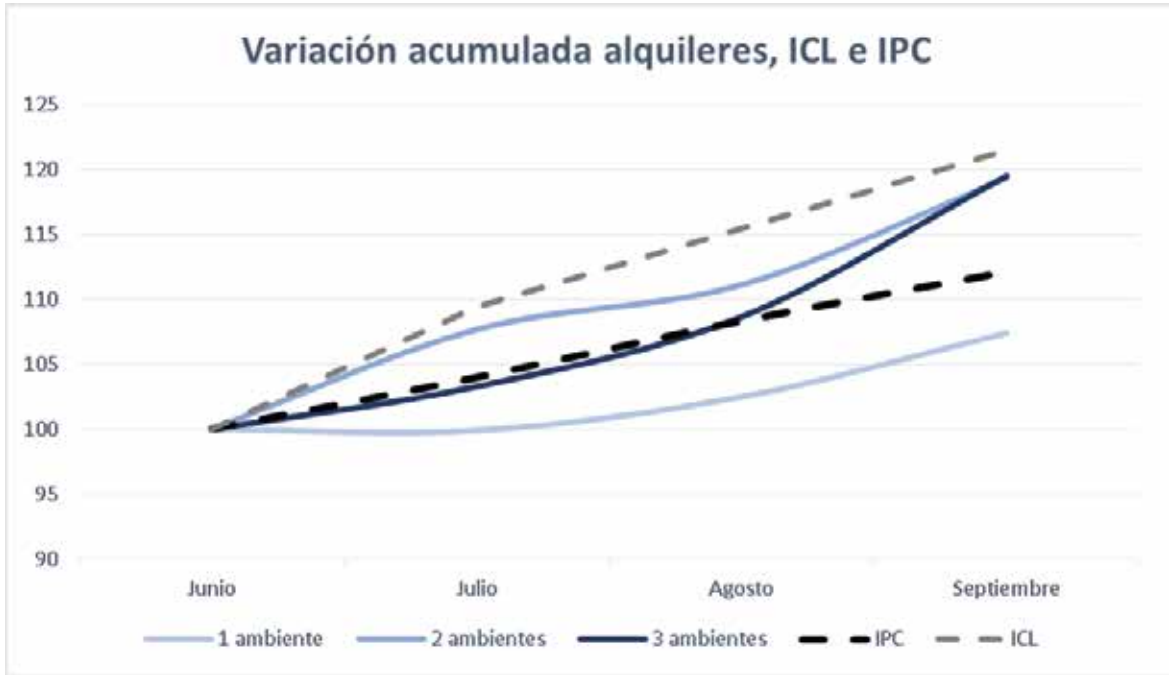
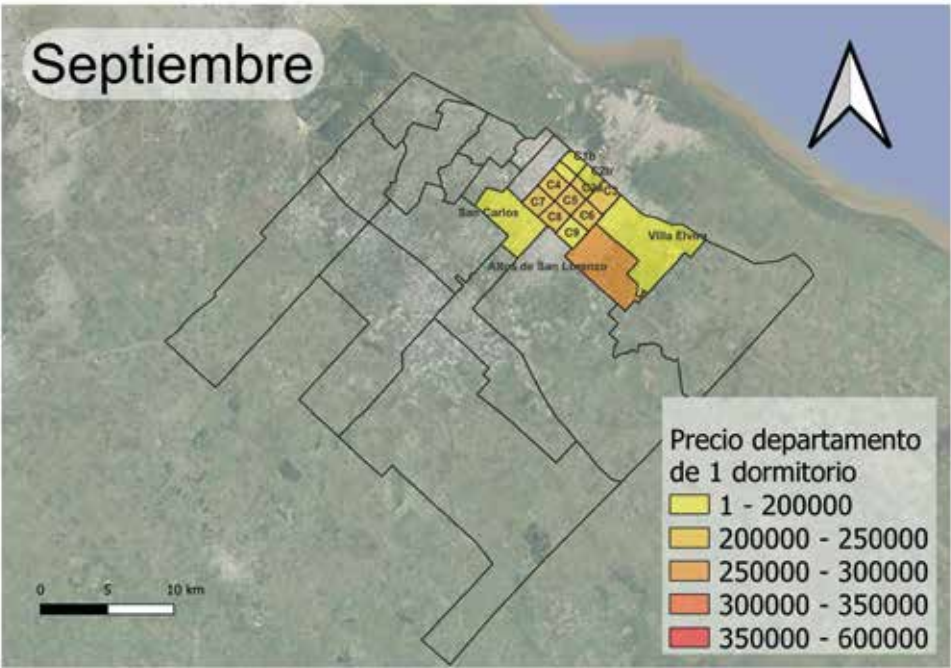
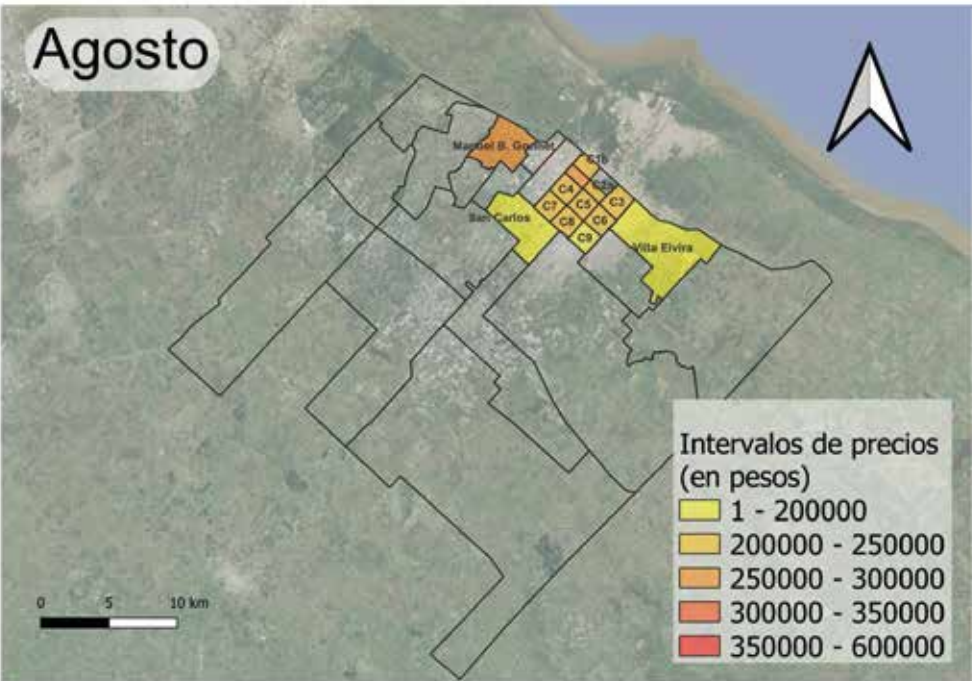
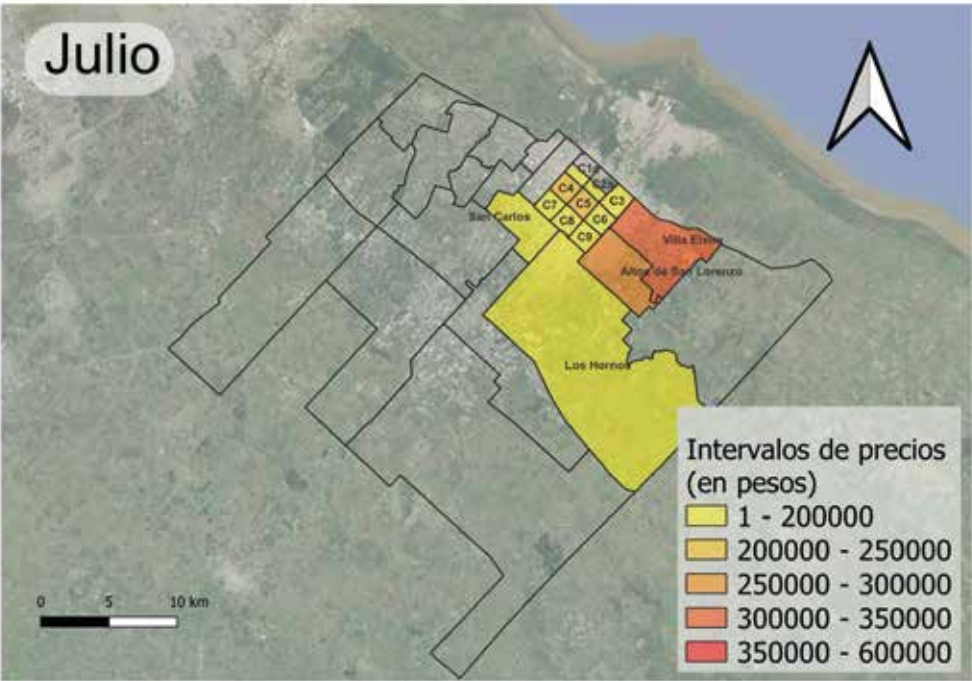


GRÁFICO 8: variación acumulada de precios de los alquileres, IPC e ICL de junio a septiembre de 2024. Junio de 2024 = base 100.
Fuente: elaboración propia (2024)

A continuación, se presentan algunas cartografías que aportarán a la comprensión de la distribución territorial de precios en el partido. Como se comentó en el apartado metodológico, ante la gran cantidad de oferta en el Casco Urbano se tomó la decisión de dividirlo en cuadrantes, esto con el objetivo de comprender de mejor manera las lógicas del mercado inmobiliario en este sector. Por fuera del Casco se procedió a realizar el análisis por localidades.

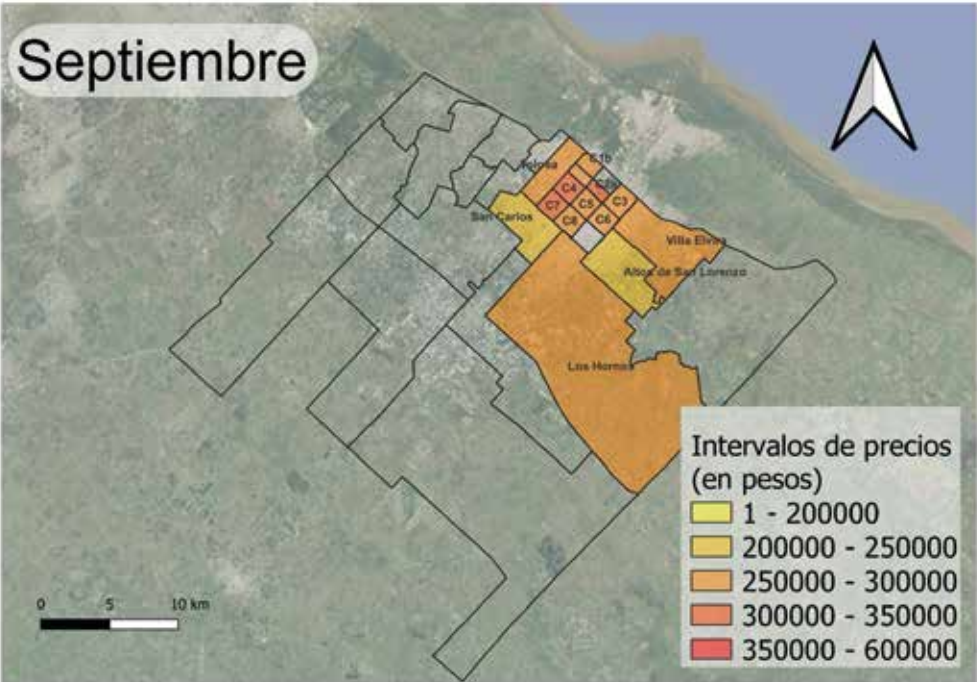
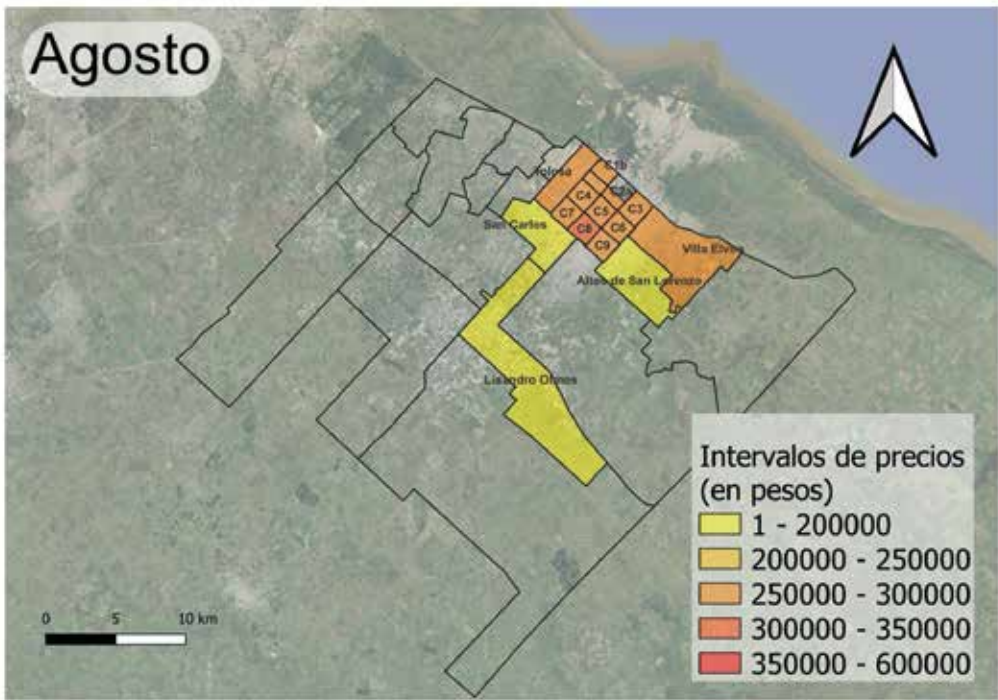
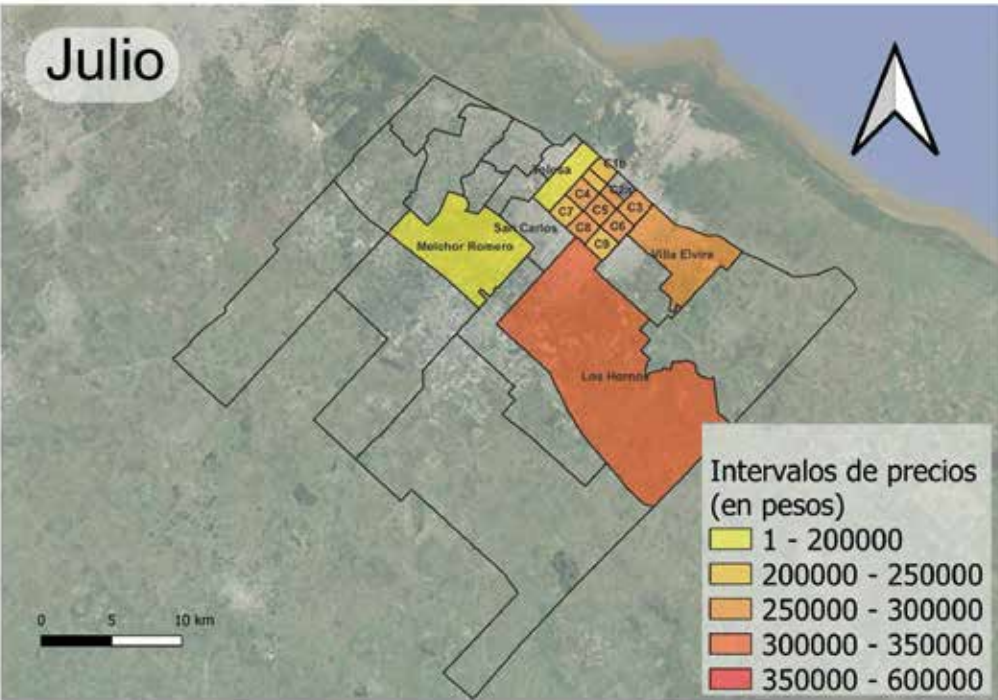
Departamento de 1 ambiente



FIGURAS 6, 7 Y 8: Distribución territorial de precios para departamentos de 1 ambiente (julio, agosto y septiembre 2024).
Fuente: elaboración propia (2024)

En relación al análisis de precios para departamentos de un ambiente, ha sido posible identificar que la mayor cantidad de ofertas se da en el Casco Urbano, siendo los cuadrantes C4 y C5 los que presentan las posibilidades de alquiler más costosas. En las localidades ha sido posible identificar precios variados, principalmente en Altos de San Lorenzo.

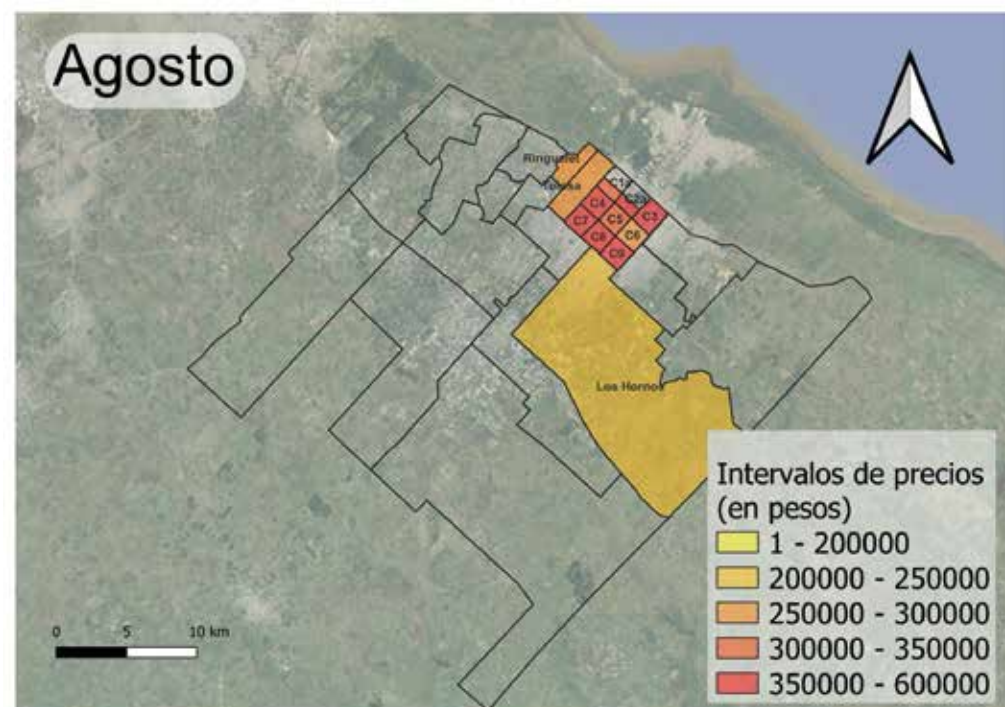
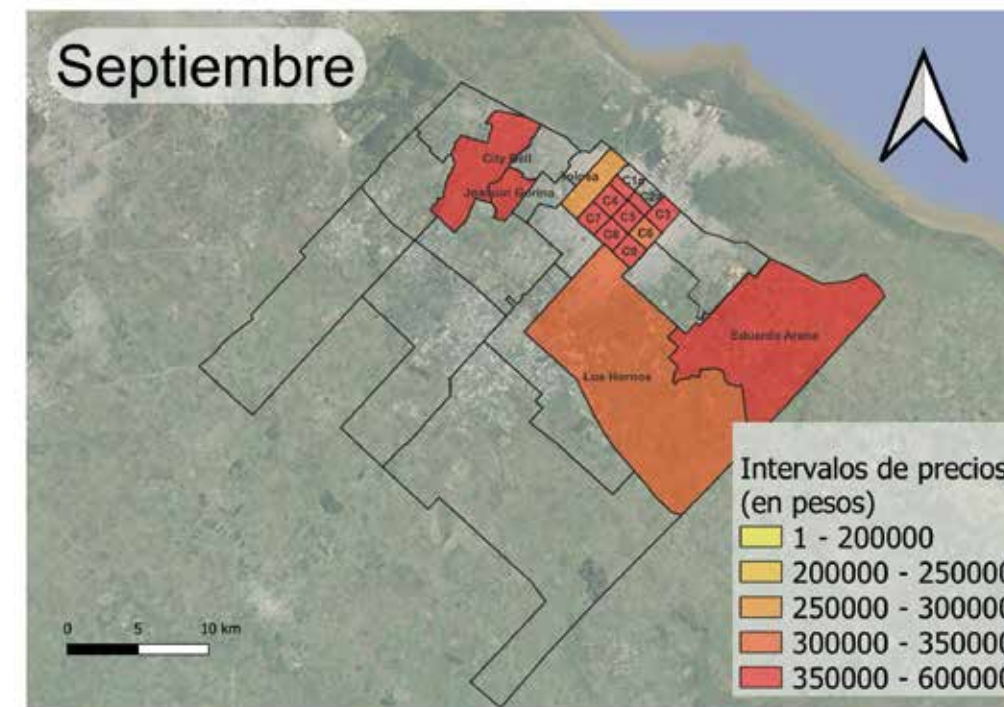
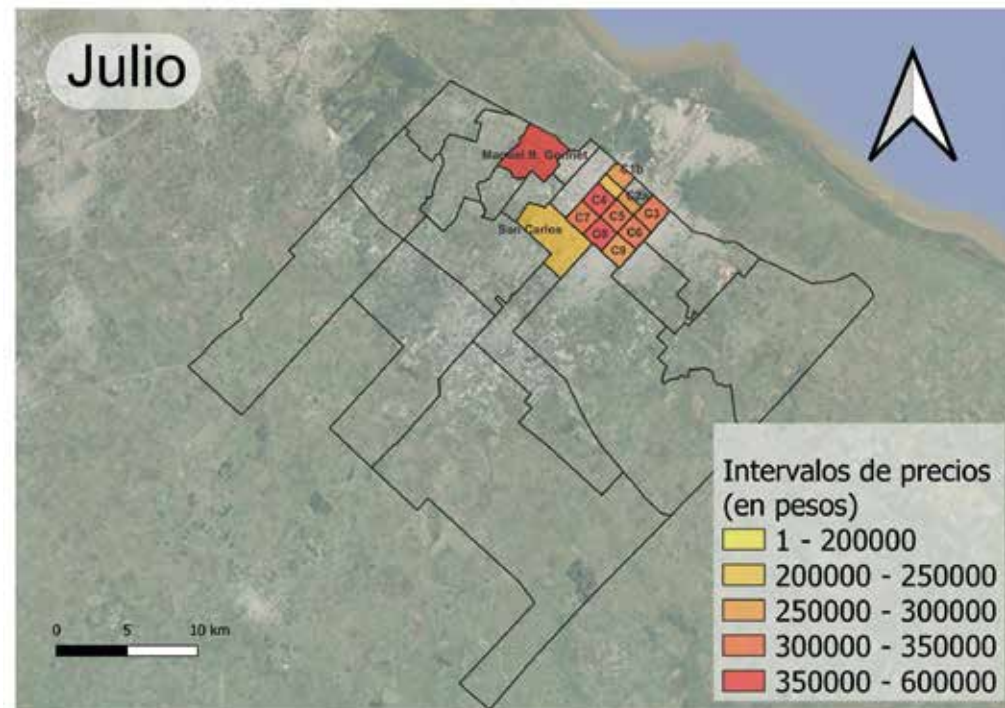
Departamento de 2 ambientes



FIGURAS 9, 10 Y 11: Distribución territorial de precios para departamentos de 2 ambientes (julio, agosto y septiembre, 2024). Fuente: elaboración propia (2024)

Para el análisis de precios para departamentos de dos ambientes, se identificó nuevamente que la mayor cantidad de ofertas se da en el Casco Urbano. En este caso los cuadrantes C4, C7 y C8 se presentaron como los más costosos. En las localidades se encontró una oferta escasa, con precios variados. Los Hornos se presenta como la localidad más costosa, seguida de Altos de San Lorenzo.

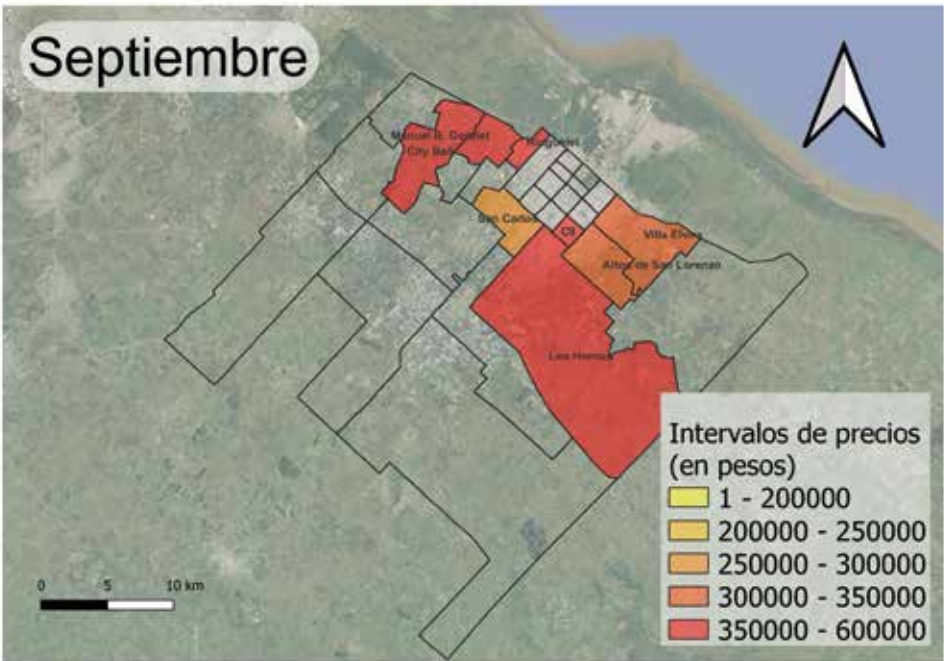
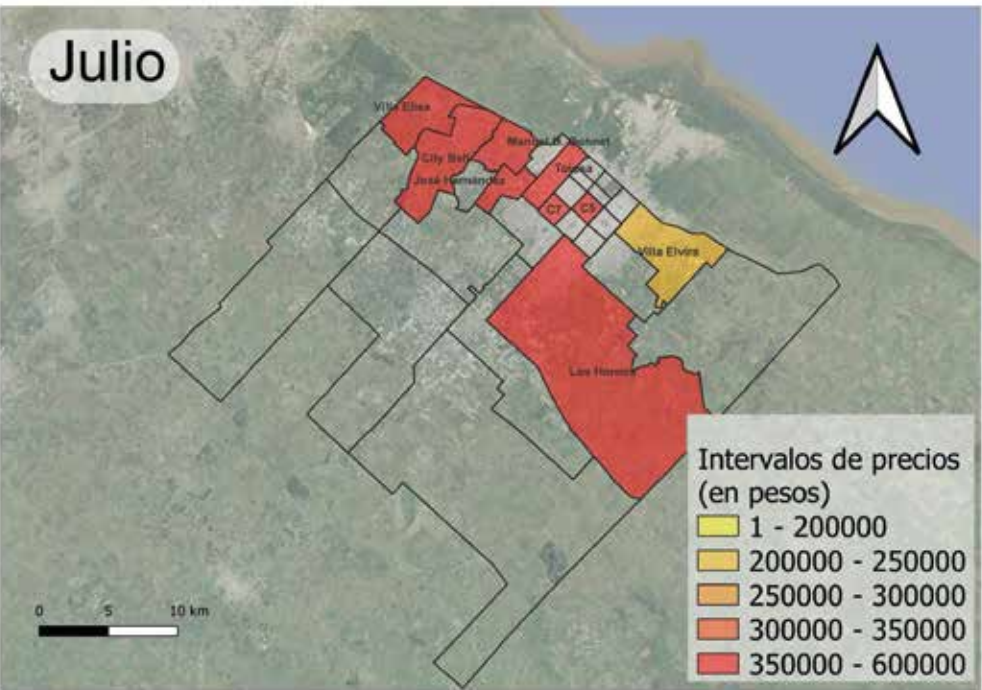
Departamento de 3 ambientes



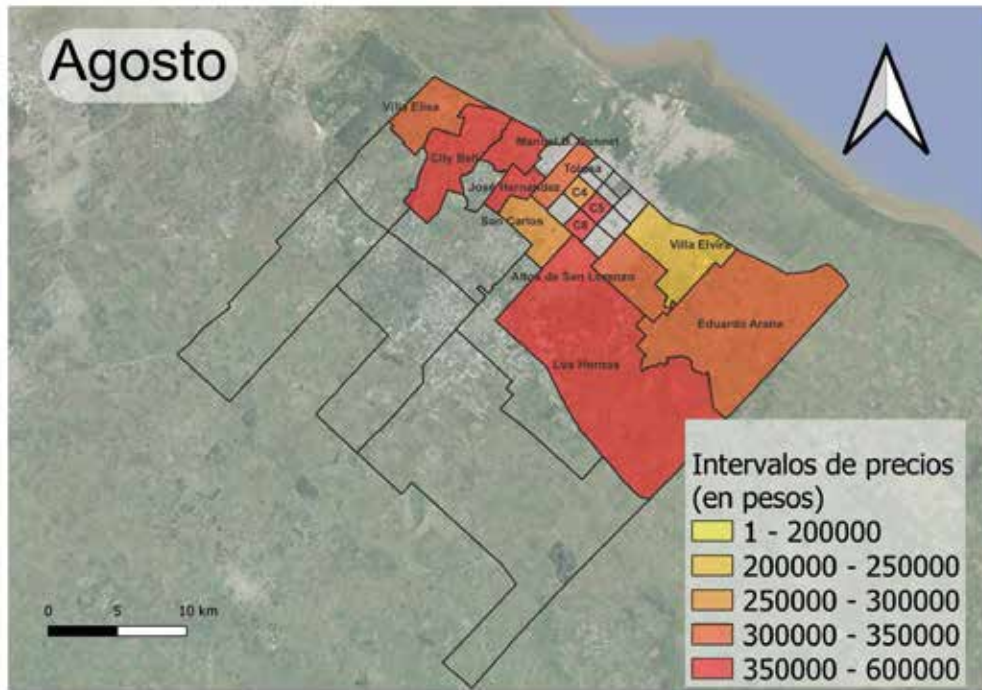
FIGURAS 12, 13 Y 14: Distribución territorial de precios para departamentos de 3 ambientes (julio, agosto y septiembre, 2024). Fuente: elaboración propia (2024)

Para el caso del análisis de precios para departamentos de tres ambientes, ha sido posible identificar que los cuadrantes más costosos dentro del Casco Urbano son el C4, C7, C8 y C9. En las localidades puede identificarse una oferta variada siendo los casos más costosos los de City Bell, Gonnet y Arana.

Casa de 2 ambientes

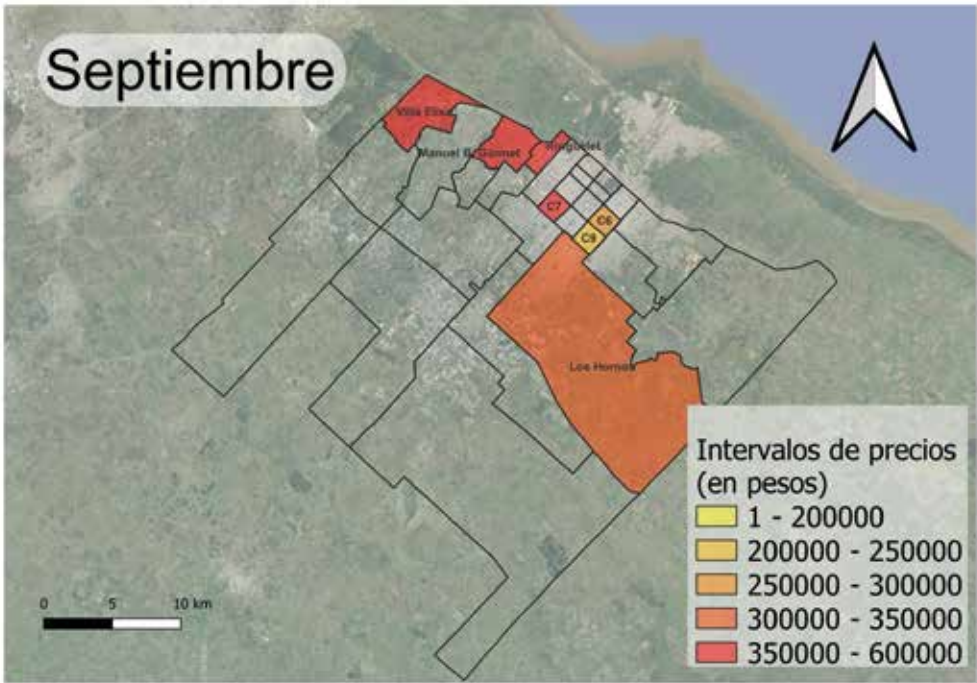
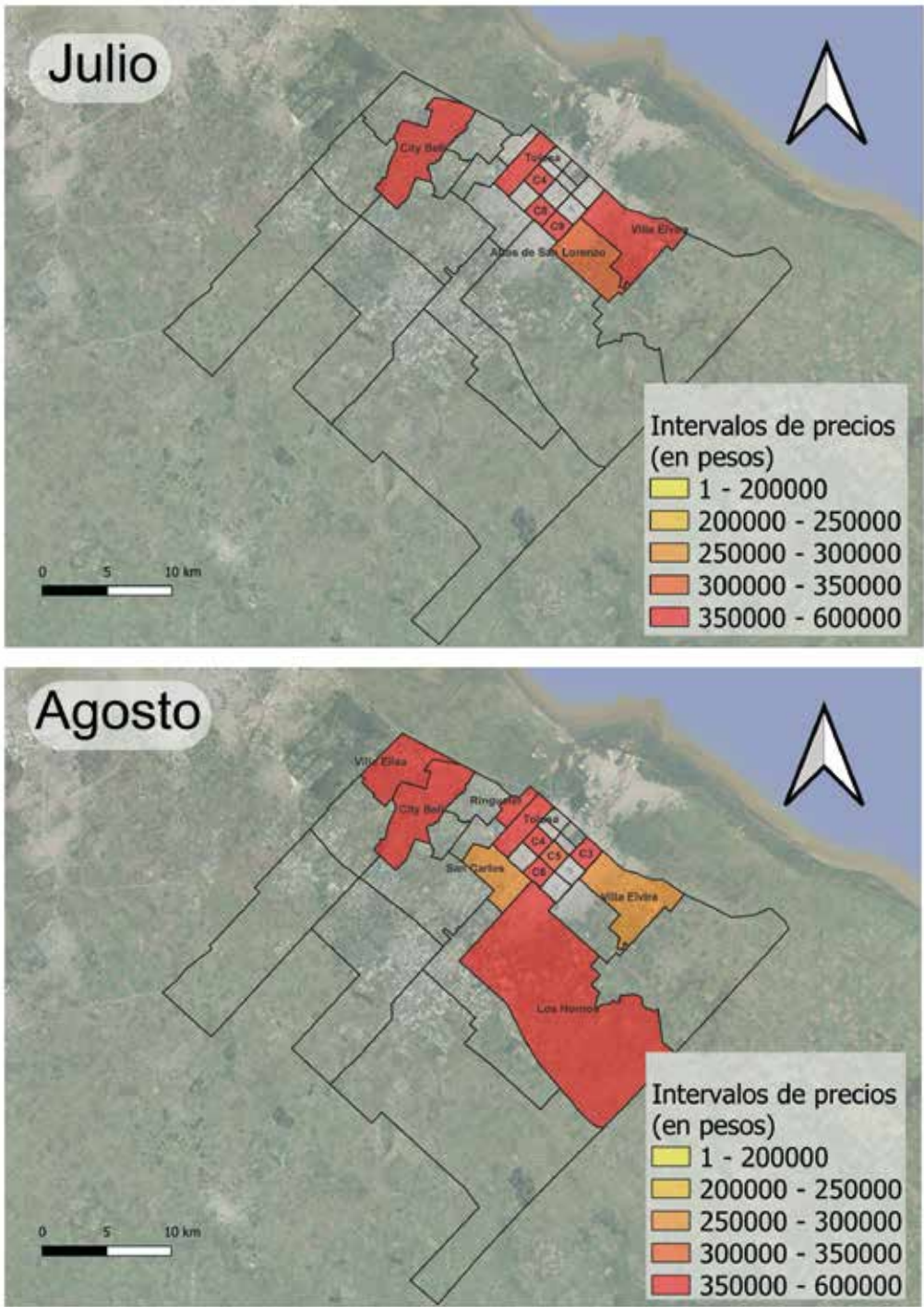


FIGURAS 15, 16 Y 17: Distribución territorial de precios para duplex (Julio, agosto y septiembre, 2024). Fuente elaboración propia (2024)



En el caso de las casas de 2 ambientes, ha sido posible comprender que la mayor parte de la oferta se encuentra por fuera del Casco. Dentro de este sector, puede señalarse que los precios más elevados se dan en el cuadrante C5. En relación a las otras localidades, los precios más elevados se dan en City Bell, Gonnet y Los Hornos.

Casa de 3 ambientes



FIGURAS 18, 19 Y 20: Distribución territorial de precios para casas de 3 ambientes (julio, agosto y septiembre, 2024). Fuente elaboración propia (2024)

De manera similar que en el caso anterior, para el alquiler de casas de tres ambientes, ha sido posible comprender que gran parte de la oferta se da por fuera del Casco. Los cuadrantes del Casco que presentaron los costos de alquiler más elevados fueron el C4 y el C8. En el análisis de las otras localidades, fue posible comprender que los alquileres más elevados se encuentran en City Bell y Tolosa.

Porcentaje del precio de oferta de alquileres respecto de los ingresos de los hogares

Nos proponemos analizar el esfuerzo que implica para un hogar el pago de alquiler en función de diferentes variables de ingreso. Entre las diversas posibilidades, en este informe optamos por tomar como parámetros el valor del Salario Mínimo, Vital y Móvil, el de las jubilaciones mínimas pagadas por la ANSES, el de la evolución de los salarios registrados informada por el RIPTE y el de dos salarios públicos de referencia (categoría 6 de la Administración Pública provincial y maestro/a de nivel inicial con 6 años de antigüedad).

Resulta significativo incorporar como referencia el concepto de “vivienda asequible”, respecto del que ONU-Hábitat asegura que se trata de reconocerlo “como un principio central del derecho a una vivienda adecuada y reconocer ese derecho como un derecho fundamental de toda persona”. A la hora de cuantificarlo, se considera normalmente que para que una vivienda sea asequible, un hogar debe destinar como máximo un 30% de sus gastos a todos los gastos relacionados con ella (alquiler, servicios, expensas, etc.). En nuestro país, esta misma medida toma la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la ley N° 6137/2018, en su artículo 2°. Las comparaciones que se detallan a continuación solamente incluyen el valor del alquiler, por lo que los porcentajes deben ser tomados como una suerte de “piso mínimo”, que luego se eleva debido al gasto en tarifas de servicios públicos y, eventualmente, en expensas y gastos de mantenimiento.

SMVyM

En primer lugar, se compara con el valor del Salario Mínimo, Vital y Móvil (SMVyM) que en junio fue fijado por el gobierno nacional en \$234.315, en julio en \$254.231,91, y en agosto en \$262.432,93 por lo que un alquiler promedio de un departamento de 1 ambiente para un hogar cuyos ingresos sean equivalentes al de un SMVyM representó un 88,62% de los ingresos en julio, un 83,80% en agosto y un 85,11% en septiembre. En el caso de un departamento de 2 ambientes un

114,11% en julio, un 108,49% en agosto y 112,89% en septiembre. En el caso de un 3 ambientes un 141,87% en julio, un 137,60% en agosto y un 146,57% en septiembre. Y finalmente para casas, en el caso de 2 ambientes representó un 152,80% en julio, un 143,08% en agosto, y un 129,16% en septiembre, y en el caso de 3 ambientes representó un 187,11% en julio, un 156,96% en agosto y un 156,33% en septiembre.

Como mencionamos en el apartado metodológico, recordamos que al pagar el alquiler a mes adelantado mientras que el ingreso se percibe a mes vencido (excepto en el caso de la jubilación mínima), se calcula el costo del alquiler del mes con el sueldo del mes anterior. Por ejemplo en el caso del alquiler de agosto se calcula el precio de alquiler vigente en agosto con el sueldo de julio cobrado en agosto.

*Ver “La vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, y el derecho de no discriminación a este respecto”, disponible en:
<https://documents.un.org/doc/undoc/gen/n23/240/72/pdf/n2324072.pdf#:~:text=menores%20ingresos.%20Los%20estudios%20indican%20que%20m%C3%A1s,se%20deben%20a%20retrasos%20en%20los%20pagos55>.*

Fuente: Resolución 13/2024 que puede leerse en <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/311320/20240726>.



DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES

112,89%* del SMVyM

**Según valores de alquiler e ingresos vigentes durante el mes de septiembre.*

Jubilación mínima (ANSES)

En segundo lugar, si se toma el valor de la jubilación mínima que paga la ANSES, siempre incluyendo los bonos, que en julio fue de \$285.580, en agosto de \$295.454 y en septiembre de \$304.540 estos mismos porcentajes alcanzan un 72,71% en julio, un 72,11%% en agosto y un 73,34% en septiembre para un departamento de 1 ambiente, un 93,63%, 93,36% y un 97,28% para dos ambientes, un 116,40%, un 118,40% y un 126,31% para 3 ambientes. Y finalmente para casas, en el caso de 2 ambientes representó un 125,37% en julio, un 123,12% en agosto y un 111,3% en septiembre, y en el caso de 3 ambientes representó un 153,52% en julio, un 135,06% en agosto y un 134,71% en septiembre.



DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES

97,28%* de la jubilación mínima

*Según valores de alquiler e ingresos vigentes durante el mes de septiembre.

Salario registrado neto sobre el RIPTE

En tercer lugar, si se toma como parámetro el promedio de los salarios públicos y privados netos respecto al RIPTE para junio de 2024 fue de \$774.539,28, para julio de \$825.585,55, y para agosto de \$856.900,70. En ese sentido, el alquiler de un departamento de 1 ambiente representa un 26,81% del salario neto respecto al RIPTE de una persona en julio, 25,81% en agosto, 26,07% en septiembre mientras que un departamento de 2 ambientes representa un 34,52% en julio, 33,41% en agosto y 34,57% en septiembre, el de 3 ambientes un 42,92% en julio, 42,37% en agosto y 44,89% en septiembre. Y finalmente para casas, en el caso de 2 ambientes representó un 46,23% en julio, un 44,06% en agosto y 39,56% en septiembre, y en el caso de 3 ambientes representó un 56,60% en julio, un 48,34 % en agosto y 47,88% en septiembre.



DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES

34,57%* del salario neto registrado

*Según valores de alquiler e ingresos vigentes durante el mes de septiembre.

Fuente: Indicadores Monetarios de la Seguridad Social (IMSS)
<https://www.argentina.gob.ar/trabajo/seguridadesocial/imss>

Fuente: <https://www.argentina.gob.ar/trabajo/seguridadesocial/ripte>. Como mencionamos en el apartado metodológico, sobre el promedio bruto que indica el RIPTE se descuenta un 17% teórico de aportes y se obtiene el promedio de salarios registrados neto.

Empleo público provincial

Administración pública provincial, Ley 10.430

Si tomamos la escala salarial de empleados públicos de la provincia de Buenos Aires, que publica la Asociación de Trabajadores del Estado (ATE), observamos que el salario neto de la Administración Pública para un régimen de 40 hs con una antigüedad promedio alcanzó en junio de 2024 (sueldo de julio) un valor de \$527.775,00, en julio (sueldo de agosto) \$562.081,20 y en agosto (sueldo de septiembre) \$585.887,00 para la Categoría 6, que utilizamos como punto de referencia. Es decir que el alquiler de un departamento de 1 ambiente representó en julio un 39,34%, en agosto 37,90% y 38,12% en septiembre del salario neto del empleo público provincial en la Administración Pública para esa categoría. Para un departamento de 2 ambientes estos mismos valores representaron un 50,66%, un 49,07% y un 50,56% respectivamente, y para un departamento de 3 ambientes un 62,98% en julio, un 62,24% en agosto y 65,65% en septiembre. Y finalmente para casas, en el caso de 2 ambientes representó un 67,84% en julio, un 64,72% en agosto y 57,85% en septiembre, y en el caso de 3 ambientes representó un 83,07% en julio, un 71,00 % en agosto y 70,02% en septiembre.



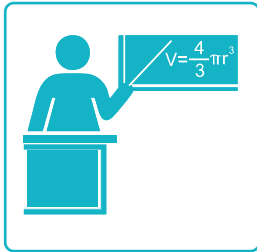
DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES

50,56%* del salario de la Administración Pública PBA (Cat.6)

*Según valores de alquiler e ingresos vigentes durante el mes de septiembre.

Maestro/a de grado nivel inicial

Finalmente, si tomamos como referencia el ingreso de un/a maestro/a de grado de nivel primario con 6 años de antigüedad, observamos que el salario neto según la calculadora de haberes de SUTEBA alcanzó en junio de 2024 (sueldo de julio) un valor de \$437.517,80, en julio (sueldo de agosto) \$466.216,95 y en agosto (sueldo de septiembre) \$495.702,28, que utilizamos como punto de referencia. Es decir que el alquiler de un departamento de 1 ambiente representó en julio un 47,46%, en agosto 45,70% y 45,06% en septiembre del salario neto de un/a maestro/a de grado. Para un departamento de 2 ambientes estos mismos valores representaron un 61,11%, un 59,16% y un 59,76% respectivamente, y para un departamento de 3 ambientes un 75,98% en julio, un 75,04% en agosto y 77,60% en septiembre. Y finalmente para casas, en el caso de 2 ambientes representó un 81,83% en julio, un 78,02% en agosto y 68,38% en septiembre, y en el caso de 3 ambientes representó un 100,21% en julio, un 85,59% en agosto y 82,76% en septiembre.



DEPARTAMENTO DE 2 AMBIENTES

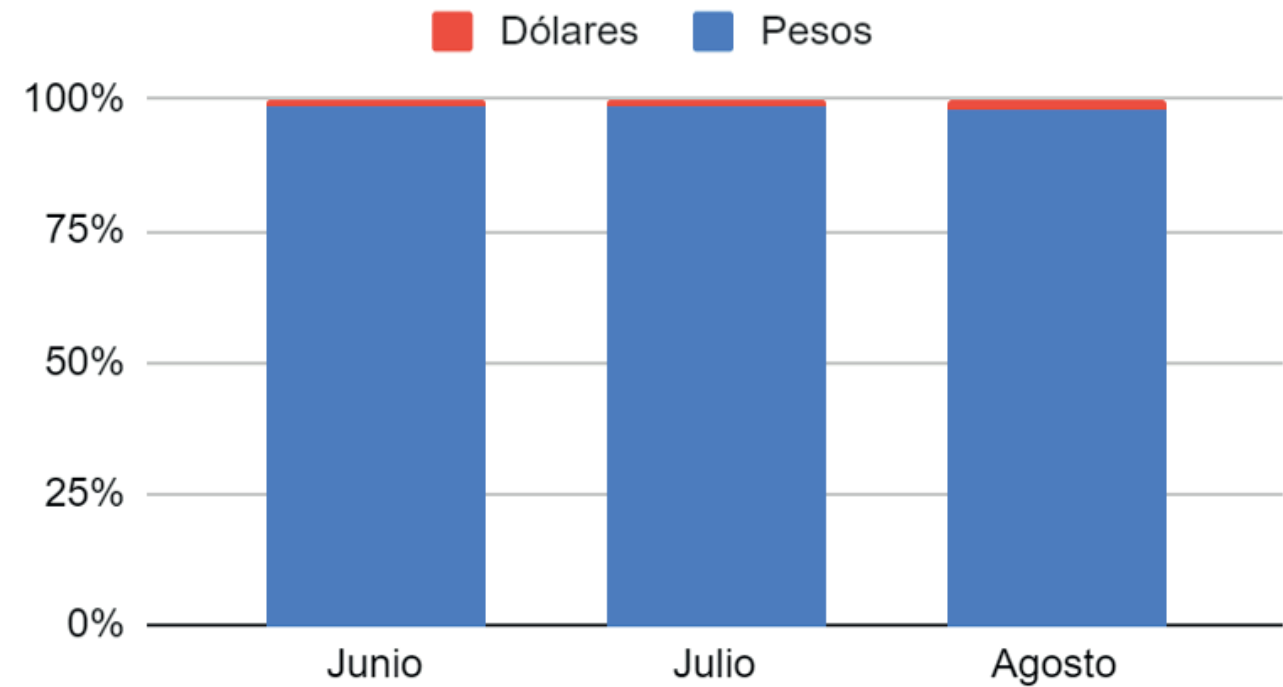
59,76%* del salario de un/a maestro/a de grado

**Según valores de alquiler e ingresos vigentes durante el mes de septiembre.*

Moneda

La proporción de departamentos ofertados en dólares estadounidenses no fue relevante. Solamente se relevaron 7 avisos en junio, 4 avisos en julio y nuevamente 7 en agosto. Por lo que podemos decir que, en base a los datos relevados en el portal Inmobusqueda, asistimos a una conformación del stock total disponible con predominancia de avisos en moneda nacional. Esto se ilustra en el Gráfico 9.

Porcentaje de avisos en pesos y dólares.



Bibliografía

- ✓ Cortizo, D., Frediani, J., & Birche, M. (2023). **Ordenamiento Territorial en la Provincia de Buenos Aires.** Aportes metodológicos para la construcción de códigos urbanos a nivel municipal. Posición. Revista del Instituto de Investigaciones Geográficas, (10), 1-14. Disponible en:
- ✓ Cortizo, D., & Frediani, J. (2024). Gestión del suelo vacante.: **Reflexiones en torno a la aplicación de instrumentos de intervención en La Plata.** Proyección. Estudios Geográficos y de Ordenamiento Territorial, 18(35), 130-144. Disponible en: <https://revistas.uncu.edu.ar/ojs/index.php/proyeccion/article/view/7034>
- ✓ **Instituto Bonaerense para el Desarrollo y la Igualdad.** (2023) Dificultades para el acceso a la vivienda en La Plata. Las tensiones entre la vivienda como activo financiero y como lugar para vivir. Informe nº1.
- ✓ Pérez, V. I., Cortizo, D. E., & Frediani, J. C. (2023). **Mercado inmobiliario y COVID-19:** precios del suelo y expansión urbana en el partido de La Plata (2018-2022). Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía, 32(2), 328-344. Disponible en: http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-215X2023000200328&script=sci_arttext
- ✓ Rocca, M. J., & Rios, L. (2012). **Procesos de expansión urbana, políticas territoriales y transformaciones emergentes.** El caso de la Provincia de Buenos Aires. La Plata, Argentina. http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/27051/Proceso_de_expansi%C3%B3n_urbana.pdf.