

# CIUDAD PENDIENTE

el impacto de Airbnb e otras formas del alquiler temporario  
en el mercado de viviendas en Buenos Aires



Policy Memo

17.05.2019

Patrick Bopp  
pasante en el Observatorio del IVC  
Tutor: Juan Pablo Negro  
Study Buenos Aires 2019

## SITUACIÓN INICIAL

En enero de 2019, el periódico La Nación informó que un porteño con un salario promedio tenía que pagar la mitad de su salario por el alquiler (D'Arissio, 2019). Otros periódicos llegaron a una conclusión similar. No hay números concretos realizados por la ciudad que muestren cuánto de los ingresos realmente fluyen hacia el alquiler. Sin embargo, las cifras oficiales sobre los ingresos y los precios de alquiler en la ciudad sugieren una grave desproporción. El ingreso promedio al tercer trimestre de 2018 fue de 23.728 ARS, mientras que el alquiler de un departamento de dos habitaciones de 42 m<sup>2</sup> costó un promedio de 11.826 ARS en el mismo período (Estadística y Censos de la Ciudad). La distribución del ingreso y el monto del alquiler son, por supuesto, diferentes de un barrio a otro. Sin embargo, el ejemplo Caballito confirma la tendencia. El alquiler promedio de 12,670 ARS corresponde al 45% de los ingresos de 28,000 ARS (Ministerio de Hacienda GCBA, EAH 2018).

Entonces se plantea la pregunta: ¿cuáles son las razones del agravamiento de la situación de la vivienda, cómo afecta la tendencia de alquileres temporarios la situación de los inquilinos y qué papel juegan plataformas de alquiler temporario como Airbnb en este contexto?

## DEVALUACIÓN Y CRISIS ECONÓMICO

El mercado de la vivienda es muy complejo y está influenciado por muchos factores. Por lo tanto, los factores descritos aquí están lejos de cubrir todo el campo. Sin embargo, tienen una influencia directa en el problema descrito. Así, la actual crisis económica en la Argentina juega un papel crucial. Debido a la rápida devaluación del peso, prácticamente todos los productos se vuelven más caros para las personas que reciben su sueldo en pesos (cf. Gráfico 1). Para agravar el asunto los propietarios se negocia las propiedades en dólares. Así que el precio de los apartamentos en dólares se ha mantenido en gran medida constante en los últimos años, mientras que el poder adquisitivo de los argentinos va disminuyendo (cf. Gráfico 2). Por lo tanto, el acceso al mercado de la vivienda es cada vez más difícil para las clases medias y bajas.

## ESPECULACIÓN Y SEGURO DE CAPITAL

El desajuste entre el poder de compra y el valor inmobiliario da cuerda a la especulación. En principio esto tiene dos razones. Por un lado, desde la crisis de 2001, muchas personas carecen de confianza en la moneda nacional y en los bancos (Hölzl, p. 151). Por lo tanto aumentan las inversiones en inmuebles cuales son considerados una inversión segura (ibid.). Por otro lado, los inmuebles no solo representan una inversión segura, sino una inversión con un rendimiento extremadamente alto. Esto se debe a que la inversión se realiza en dólares, pero se paga el mantenimiento en pesos. En el escenario actual, el valor de la vivienda aumenta con el tiempo, mientras que los costos adicionales disminuyen constantemente (ibid.). Esta circunstancia ha provocado un fuerte aumento de las inversiones desde 2003. El problema con esto es que la mayor parte se invirtió en bienes raíces de lujo, lo que no contribuye a reducir los costos de la vivienda. Como resultado, la tasa de vacantes en el segmento de lujo ha aumentado a 30% (ibid.). Esto es particularmente cínico, considerando que el número de personas que viven en situación precaria se ha duplicado desde 2007 (cf. Gráfico 3).

## ALQUILER TEMPORARIO

El alcance del desequilibrio se hace evidente. Pero la pregunta sigue siendo, ¿por qué la conocida fórmula de oferta y demanda no puede resolver el desajuste en el mercado de viviendas? También hay varias respuestas a esta pregunta y una variedad de factores más allá del alcance de este breve análisis. Pero todo se remonta a un núcleo: Porque las inversiones siguen dando sus frutos. Una de las razones clave para esto hecho es la tendencia a la concesión del alquiler temporario.

Según la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires se define alquiler temporario como sigue:

Se entiende por alquiler temporario turístico al que brinda alojamiento en viviendas amuebladas, en su totalidad o una parte de éstas, por un período no menor a una pernoctación y no mayor a los 3 meses.

*Gerencia Operativa de Administración y Registro de Actividades Turísticas  
Ente de Turismo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*

El alquiler temporario es una forma mucho más lucrativa en comparación con el mercado común tanto para los propietarios y inmobiliarias. Según la Defensoría del Pueblo el precio promedio de alquiler temporario de 447.07 ARS/m<sup>2</sup> supera el valor de alquiler común (337,46 ARS/m<sup>2</sup>) en un 30% (Defensoría del Pueblo 2018). Otro factor es la situación jurídica. Así que la Ley 5.859 (aprobada por la Legislatura porteña en agosto de 2017) les prohíbe a las inmobiliarias que cobren comisión a los inquilinos de alquileres convencionales. Sin embargo, esta regla no se aplica a los alquileres temporarios (ibid.). Según un relevamiento de la Defensoría la totalidad de las inmobiliarias cobran comisión al inquilino y en el 96.9% de los casos, cobran un mes de comisión. Entonces por un alquiler temporario las inmobiliarias pueden percibir 4 meses de comisión por año (ibid.). La Defensoría calcula que el 93.2% de las viviendas declarados como alquiler temporario exceden la definición legal y se alquilan entre 3 y 12 meses anual (ibid.). Así, el acceso al mercado de la vivienda se hace considerablemente más difícil.

## ALCANCE DEL PROBLEMA EN LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Hoy la oferta de alquileres temporarios creció abismalmente y ya representa más del 40% del total de departamentos en alquiler de la Ciudad de Buenos Aires (Defensoría del Pueblo 2018). El alcance del problema depende mucho del barrio y la zona. Si bien el alquiler temporario ya domina grandes partes del mercado de la vivienda en la zona norte, en su mayor parte todavía es escasa en la zona sur ( cf. Gráfico 4). Los barrios Palermo, Recoleta y San Telmo. Aquí la oferta del alquiler temporario duplica la oferta convencional. También en San Nicolás, Balvanera y Congreso, la oferta de alquiler temporario supera la oferta de alquiler regular del 15%. En los barrios restantes, la oferta de las viviendas convencionales sigue siendo dominante, pero la tendencia es clara: el alquiler temporario está aumentando considerablemente (Defensoría del Pueblo 2008).

## AIRBNB COMO FACTOR IMPULSOR DETRÁS LA TENDENCIA

La oferta de Airbnb ha estado aumentando rápidamente durante los últimos años. La plataforma de alquiler temporario online no coopera con los municipios y no divulga públicamente sus números. Sin embargo, las investigaciones del Centro de Estudios Metropolitanos del año 2018 muestran un aumento exponencial en la oferta desde el año 2010 y titularon la oferta en 2018 a 30.446 unidades ( cf. Gráfico 5). Sobre la base de estas cifras de crecimiento, se puede suponer que el número sea significativamente mayor en 2019. Con una

capacidad promedio de 2.4 personas (CEM) esto corresponde a una oferta absoluta de más de 73.000. Esta vivienda no está sujeta a ninguna regulación y se retira del mercado regular. A un precio promedio en la Ciudad de Buenos Aires de 44USD por noche, estas viviendas ya no están disponibles para la población porteña (ibid.). Esto deja claro que Airbnb está agudizando la brecha de precios entre el mercado de vivienda convencional y los alquileres temporarios (cf. Gráfico 6).

Como en el caso del alquiler temporario en general, Airbnb también muestra una distribución espacial de su oferta. De nuevo, la zona norte se ve particularmente afectada. Por lo tanto, los barrios de Palermo y Recoleta representan más de la mitad de la oferta de Airbnb a toda la ciudad (cf. Gráfico 7).

## **PELIGRO DE PROFUNDIZAR LA DIVISIÓN ENTRE LA ZONA NORTE Y SUR**

Debido a las disparidades espaciales del problema descrito, existe un mayor riesgo de que las trincheras entre el norte y el sur se profundicen. La actual crisis económica es particularmente preocupante para la clase media, que ya tiene dificultades para encontrar ofertas en el mercado de la vivienda hoy en día en su barrio. El declive de los departamentos en el mercado de vivienda convencional dificulta el acceso. Esto puede llevar a desplazamiento de la Zona Norte. A largo plazo eso también tendría un impacto en la Zona Sur. A medida que crece la tasa de pobreza y disminuyen los ingresos reales, aumentan los precios de alquiler. Airbnb es un factor influyente que refuerza esta tendencia. Por lo tanto, se deben encontrar formas de limitar y regular Airbnb y otras formas de alquiler temporario.

## **REGULACIÓN DEL ALQUILER TEMPORARIO**

Buenos Aires no está solo con esta problemática. Otras ciudades ya han tomado medidas para contrarrestar Airbnb y otras formas de socavar el mercado de viviendas por alquiler temporario. Barcelona, París y Berlín recientemente implementaron regulaciones para proteger su mercado de vivienda de la nueva tendencia peligrosa.

La empresa responde en Clarín a la exigencia de más regulación en Argentina lo siguiente:

*"Para muchos, Airbnb es una opción de generación de ingresos fundamental para mantenerse. Según una encuesta reciente entre los anfitriones argentinos respecto de cómo nuestro servicio influye en sus vidas, el 51% decidió compartir su espacio para obtener un ingreso extra, el 30% utiliza el dinero que obtiene para poder llegar a fin de mes y el 47% afirma que el dinero que consigue lo ayuda para poder permanecer en su casa"*

Esta información no se puede verificar porque Airbnb no revela sus números. Entonces, si la compañía quisiera hacer una contribución verdaderamente constructiva y representaría los intereses de los residentes, tendría que garantizar más transparencia. Según la estimación del CEM la mayoría de los usuarios activos, solo ofrecen una propiedad ( el 75% para una vivienda completa). Hay usuarios que ofrecen hasta ochenta departamentos (Granero). Esto ya no tiene nada que ver con subsistencia pero representa especulación. Existen modelos que protegen a los pequeños propietarios que utilizan los ingresos para asegurar sus medios de vida. En Berlín, por ejemplo, está permitido ofrecer menos del 50% de su hogar sin verse afectado por la regulación.

## UN MODELO PARA LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

### Condiciones marcos

- Registro con todas las ofertas de alquiler temporario.
- Organismo público Autoridad con competencias suficientes para verificar el cumplimiento de las normas.
- Penas altas en caso de fraude (Berlín hasta 200.000€)

### Términos

1. Alquiler temporario de la residencia principal posible hasta 8 semanas al año
2. Alquiler temporario de una segunda vivienda posible hasta 30 días al año
3. Alquiler temporario de viviendas adicionales imposible
4. tasa fija regula la proporción de alquileres temporarios en los barrios (Proporción de alquileres temporales no podrá exceder el 30% de la oferta total en cada barrio)

### Aclaración

1. Esto permitir que se alquile su propia casa por un período de tiempo limitado (por ejemplo, durante sus vacaciones).
2. Esto permite que una segunda vivienda se alquile temporalmente hasta que se obtenga un contrato de alquiler regular
3. Para evitar que inversionistas compren viviendas y aplicarían la forma de alquileres temporarios como parte de su modelo de negocio.
4. Esto tiene como objetivo frenar la división de la ciudad entre Zona Norte y Zona Sur y remediar el desequilibrio que ya existe.

## CONCLUSIÓN

La implementación de estas regulaciones no es fácil. En particular, la verificación del cumplimiento de las reglas y la aplicación consistente del registro es un desafío. Hay que evitar que a pesar de una regulación persista la economía sumergida. Los organismos públicos que otorgan licencias de alquiler temporario deben tener estructuras transparentes y deben ser controladas para prevenir la corrupción. Ciertamente no es una tarea fácil, pero la situación en el mercado de vivienda en Buenos Aires es tan grave que hay que contrarrestar. Es posible, otras ciudades ya lo han probado.

## DETECCIÓN DEL PROBLEMA Y EXPERIENCIA

En el Observatorio de la IVC, he trabajado mucho con datos y estadísticas de la ciudad y visualicé interrelaciones a través de programas de procesamiento de información geográfica. Esto me dio una buena visión general, para poder tener una comprensión más completa de la situación de la población en la ciudad. Debido a mi propia experiencia frustrante en el mercado de la vivienda, quería explorar la cuestión de por qué el alquiler temporario es tan desproporcionadamente caro y el impacto que este hecho tiene en toda la ciudad. El Observatorio se ocupa del análisis y evaluación de la situación de vida de los ciudadanos de la ciudad. La situación en el mercado de la vivienda es un componente central de área de investigación. Así que pude examinar mi pregunta de investigación como parte de mi trabajo en el IVC y con la ayuda de los recursos del Observatorio. Me gustó mucho la forma flexible e independiente de trabajar y, a través de mi trabajo, adquirí muchos conocimientos, que también resultarán útiles en Alemania.

**ANEXO:**

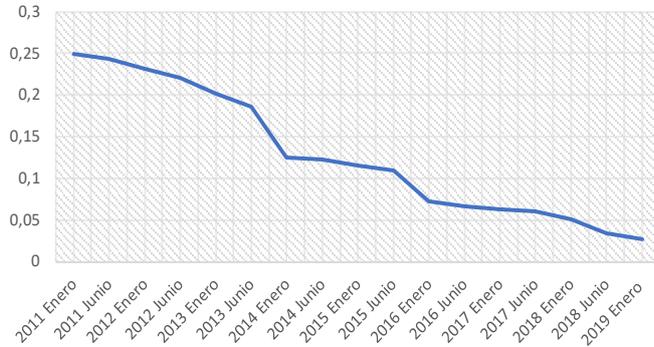


Gráfico 1, Evolución del Peso ARS/USD

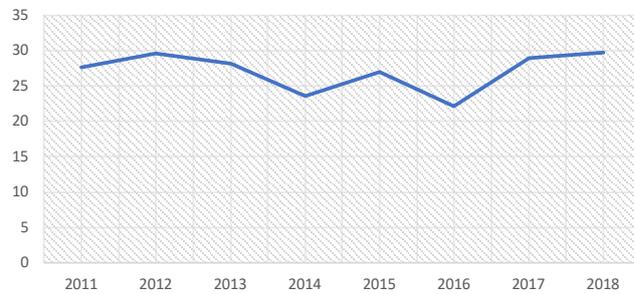


Gráfico 2, evolución de los precios en alquiler en USD CABA

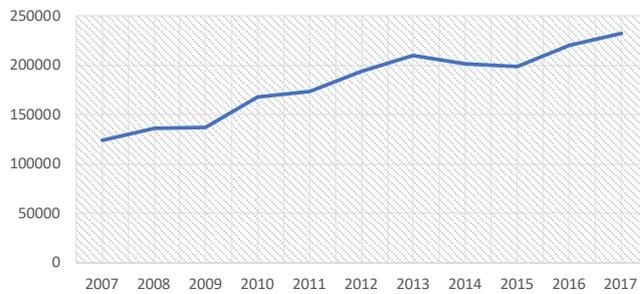


Gráfico 3, evolución de la población en situación habitacional precaria en la CABA

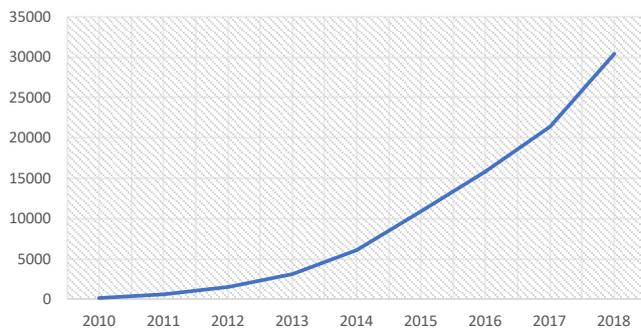


Gráfico 5, ofertas en Airbnb (CABA)

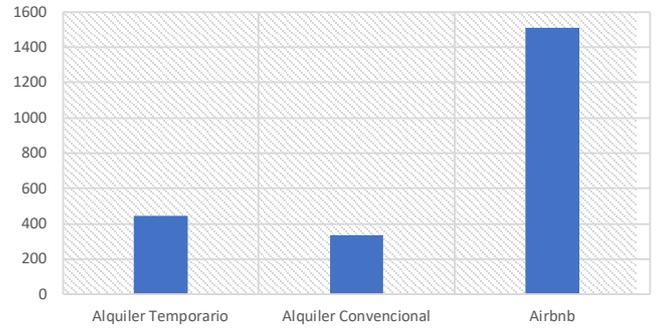


Gráfico 6, Precios mensuales (ARS/m²)

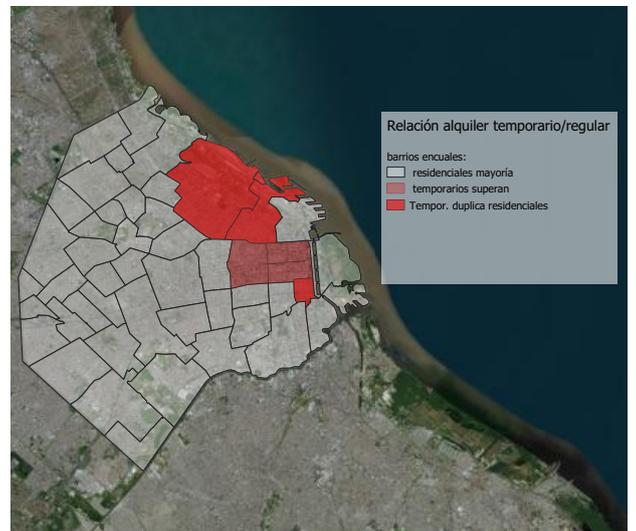


Gráfico 4, relación alquiler temporario/convencional

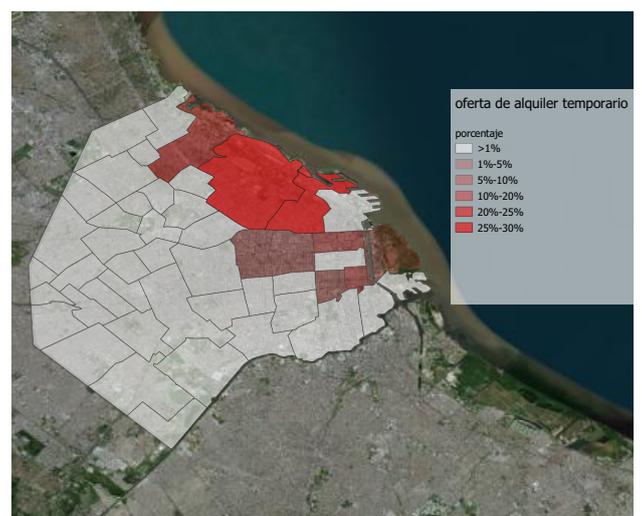


Gráfico 7, aportación de la oferta de Airbnb por barrio

## **BIBLIOGRAFÍA:**

- . Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda GCBA). EAH
- . Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA). ETOI 2015/2018
- . Firpo, Javier. 2019. Los hospedajes en Airbnb superan en plazas a los hoteles y crece la polémica por la informalidad. clarín
- . Granero, Guadalupe. Noviembre 2018. Alquileres Temporarios. El impacto de Airbnb en el mercado inmobiliario en Buenos Aires. en: Serie Ensayos CEM Nr. 16. Centro de Estudios Metropolitanos
- . Hölzl, Corinna. 2018. Protestbewegungen und Stadtpolitik. Urbane Konflikte in Santiago de Chile und Buenos Aires. Transcript Verlag, Bielefeld. (p.151-154)
- . Informe Defensoría del Pueblo: “Relevamiento Integral de Alquileres Temporario” (Noviembre 2018)
- . Julia D’Arisso. 2019. Se necesita la mitad de un sueldo promedio para alquilar. La Nación

## **GRÁFICOS:**

Visualización propia, los datos provienen de las siguientes fuentes:

- . Gráfico 1: Investing.com / Historical Data
- . Gráfico 2: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA)
- . Gráfico 3: Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA). EAH
- . Gráfico 4: Informe Defensoría del Pueblo: “Relevamiento Integral de Alquileres Temporario” (2018)
- . Gráfico 5: Granero, Guadalupe. Noviembre 2018. Alquileres Temporarios. El impacto de Airbnb en el mercado inmobiliario en Buenos Aires. en: Serie Ensayos CEM Nr. 16. Centro de Estudios Metropolitanos
- . Gráfico 6: Informe Defensoría del Pueblo: “Relevamiento Integral de Alquileres Temporario” (Noviembre 2018)
- . Gráfico 7: Informe Defensoría del Pueblo: “Relevamiento Integral de Alquileres Temporario” (2018)

Foto de portada: grabación propia