

Viviendas vacantes en la CABA en contexto de escasez en la oferta y alza en los precios de los alquileres (2017-2021)

Mayo de 2022

Gonzalo M. Rodríguez. Investigador Adjunto, línea de Desarrollo Urbano, CEUR-CONICET

gonzalor@conicet.gov.ar

El presente informe tiene por objetivo dar cuenta de la magnitud, distribución geográfica y evolución reciente del fenómeno de las viviendas vacantes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA). Se considera importante dar a conocer estos datos en el preciso momento en que se discute en el Congreso de la Nación y Cámara de Senadores posibles reformas a la Ley de Alquileres vigente desde 2020.

Argentina en general y la CABA en particular atraviesan actualmente una crisis en la oferta de inmuebles en alquiler, lo que se traduce en precios exorbitantemente elevados. Por dar un ejemplo, en 2021 los alquileres de unidades de tres ambientes en la CABA aumentaron nada menos que un 61%¹, significativamente por encima de la inflación (50,9%) y de los salarios (53,4%). El fuerte aumento en los alquileres se explicaría por una restricción del lado de la oferta, lo que conduce a que el sector de inquilinos enfrenta serias dificultades al momento de renovar sus contratos, o acceder a un nuevo alquiler en otra localización. El problema no es novedoso en la historia reciente de la Argentina, pero parece haberse agravado a partir del contexto de pandemia y postpandemia COVID-19.

En el mes de junio de 2020 se publicó en Boletín Oficial la Ley 27551 también conocida como “Nueva Ley de Alquileres”, que introdujo modificaciones sustanciales al Código Civil y Comercial de la Nación en lo referido a las condiciones bajo las que se suscriben los contratos de alquiler. Sin embargo, y como es de público conocimiento, la Ley 27551 no parece haber tenido el éxito buscado. Desde el sector inmobiliario y de propietarios, se argumenta que las modificaciones introducidas por la Ley constituyen un desincentivo a que los propietarios oferten viviendas en alquiler; prefieren, entonces, venderlas o especular con la llegada de una nueva Ley que les favorezca. Desde el lado de las asociaciones de inquilinos, en cambio, se ha objetado que el problema no es la Ley en sí misma, sino que el Estado no ha hecho esfuerzos suficientes por hacerla cumplir.

Sea quien fuere que tenga la razón, no debatiremos ni especularemos aquí sobre los motivos del fracaso, ni se realizarán propuestas acerca de qué modificaciones concretas se podrían introducir a fin de mejorar la situación del sector de inquilinos. El único supuesto que sí asumimos, es que una dimensión relevante del problema de los alquileres es, al menos en la CABA, la excesiva cantidad de viviendas vacantes. Y que, al menos una parte de estas viviendas, podría ser -sea a través de incentivos o penalizaciones, o ambos instrumentos combinados- movilizada para incrementar la oferta y reducir el precio de los alquileres.

¹ <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?cat=265>

Antecedentes

Existe al menos un antecedente de relevancia respecto a este informe, que es el llamado “Informe sobre la condición de ocupación de las viviendas en CABA”, producido por la Mesa de Estudio de Viviendas Vacías, publicado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (IVC-GCBA, 2019²). En aquel informe se elaboraron dos estimaciones sobre cantidad y distribución espacial de viviendas vacantes, en base a dos fuentes y momentos distintos: para el año 2010, en base a datos del censo de 2010 del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC); y para el año 2017, en base a datos de consumo eléctrico medio mensual provistos por el Ente Nacional Regulador de la Energía Eléctrica (ENRE).

A partir de los datos del Censo de 2010, la Mesa estimó para aquel año la existencia de 119.234 viviendas vacantes, que representaban el 8,4% de las viviendas totales en la ciudad. El citado informe reconoce, sin embargo, que la utilización de datos del censo para estimar viviendas vacantes a partir de la variable “condición de ocupación” tiene varias limitaciones, principalmente referidas a la categoría “todos los miembros temporalmente ausentes”, que representa más del 10% de las viviendas censadas y cuyo alcance es difuso.

Atendiendo a las limitaciones del censo, la Mesa propuso ensayar entonces una metodología distinta, estimando la cantidad de viviendas vacantes a partir de información sobre consumo eléctrico domiciliario obtenida (a través del ENRE) de las empresas concesionarias EDENOR y EDESUR. La Mesa acordó definir como viviendas potencialmente vacías aquellas “*que poseen un medidor residencial que registren un consumo entre 0 a 50 kwh por mes*”, es decir, apenas mayor al que implica tener una heladera encendida 365 al año.

En base a la información del ENRE, el informe de la Mesa reportó entonces una tasa de vacancia del 9,2% entre los usuarios residenciales (138.328 usuarios) en 2017, 0,8 puntos porcentuales mayor a la estimación obtenida de los datos del INDEC para 2010. En el informe, la información se presenta también desagregada por Comunas, destacándose las comunas 1, 2, 3 y 4 como las que presentaban el mayor índice de vacancia.

El informe de la Mesa es de gran calidad, no sólo por los datos que publica sobre vacancia, sino por otras informaciones adicionales que también brinda: niveles de déficit habitacional en la CABA, cuadros con tasas de vacancia en diferentes ciudades del mundo y metodologías utilizadas en su estimación, diferentes políticas implementadas para incentivar la oferta y/o penalizar la especulación e, incluso, una propuesta sobre cómo desagregar conceptual y operativamente el perfil de las diferentes situaciones que subyacen al fenómeno de la vivienda vacante.

Por lo tanto, no tenemos aquí objeciones que plantear ni a la metodología ni a los resultados publicados por el IVC-GCBA. Sin embargo, y si bien los años transcurridos desde su publicación no constituyen un período particularmente extenso, es preciso atender que los datos publicados son anteriores a la sanción de la Ley 27551, y el arribo de la pandemia COVID-19, ambos sucesos acaecidos en el año 2020.

Intuyendo que tanto la Ley como el COVID-19 podrían haber tenido algún efecto sobre la cantidad de viviendas vacantes -y, potencialmente, sobre la oferta y precio de las viviendas en alquiler- hemos considerado importante actualizar la información, realizando una nueva

estimación de viviendas vacantes en la CABA. Ya no sólo para un año puntual, sino para una serie de años; ello nos permitiría, además de actualizar los datos, detectar posibles tendencias a lo largo del tiempo.

Mediante un Pedido de Acceso a Información Pública (TAD-AAIP) se solicitó al ENRE la misma información que había sido entregada a la Mesa del IVC: viviendas con consumo eléctrico inferior a 50 Kwh mensuales. Se solicitó, además, la información con el máximo grado de desagregación espacial posible, e incluyendo información adicional para todos los años desde 2010 a 2021.

El ENRE respondió satisfactoriamente nuestro pedido en tiempo y forma, con dos salvedades: 1) No les resultó posible producir información anterior a 2017, y 2) No les fue posible entregarla con un nivel de desagregación espacial inferior al de las comunas³.

Resultados

Para estimar los porcentajes de viviendas vacantes utilizamos los totales de viviendas por Comuna según el Censo de 2010 y el Pre Censo de 2020. Los datos del censo 2010 sirvieron para estimar la cantidad de viviendas por comuna para los años 2017, 2018, 2019 y 2020, mediante el método de interpolación lineal simple respecto al total de viviendas del Pre Censo 2020 (cuyo relevamiento el INDEC y las oficinas de estadística provinciales llevaron adelante entre 2020 y 2021). Se muestran a continuación los resultados.

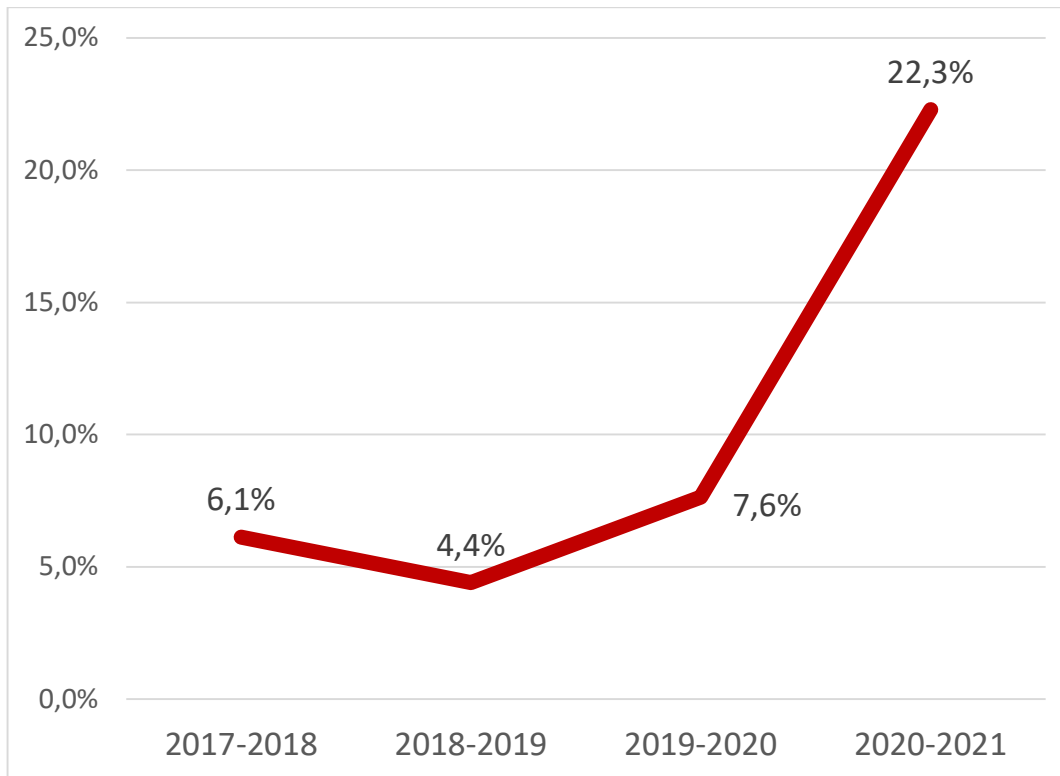
Actualmente -o en 2021- el porcentaje total de viviendas vacías en la CABA alcanza el orden del 22,3%. La más alta concentración de viviendas vacantes se da en la Comuna 1, que abarca el micro y macro centro porteño, incluyendo Puerto Madero. Le siguen las comunas vecinas al sur (comuna 4) norte (comuna 2) y oeste (comuna 3). La distribución geográfica de los porcentajes para las restantes comunas se puede ver en el Mapa 1.

Respecto a las variaciones interanuales a lo largo del período 2017-2021, la Figura 1 muestra que el porcentaje de viviendas vacantes en la CABA, que ya venía aumentando desde 2018 (+6,1% respecto a 2017) se disparó de manera exponencial en el 2021 (+22,3% respecto al 2020). La distribución geográfica de los aumentos por comuna se puede observar en el mapa 2.

El mayor incremento reciente se dio en la Comuna 1, con nada menos que +43,4% de aumento en la cantidad a lo largo del 2021. Así, casi el 27% de las viviendas se encontrarían vacantes en esta comuna, contra el 18,7% que habrían estado vacantes a lo largo del 2020. Las comunas 2, 3, 5 y 14 también presentan incrementos superiores al 24% respecto. De hecho, no puede resultar menos que alarmante que -con la única excepción de la comuna 8- todas las comunas de la CABA incrementaron su tasa de vacancia igual o por encima del 10%.

³ La base completa con los datos utilizados para elaboración de este informe estarán próximamente disponibles para descarga en <https://ri.conicet.gov.ar/>

Figura 1. Incremento porcentual interanual de viviendas vacantes en la CABA. Años 2017-2021



Conclusión

El problema de las denominadas viviendas vacantes o vacías en la CABA viene empeorando año a año desde por lo menos el 2017. A partir del año 2020 el problema se agravó en una medida absolutamente desproporcionada respecto a la tendencia verificada en los años anteriores.

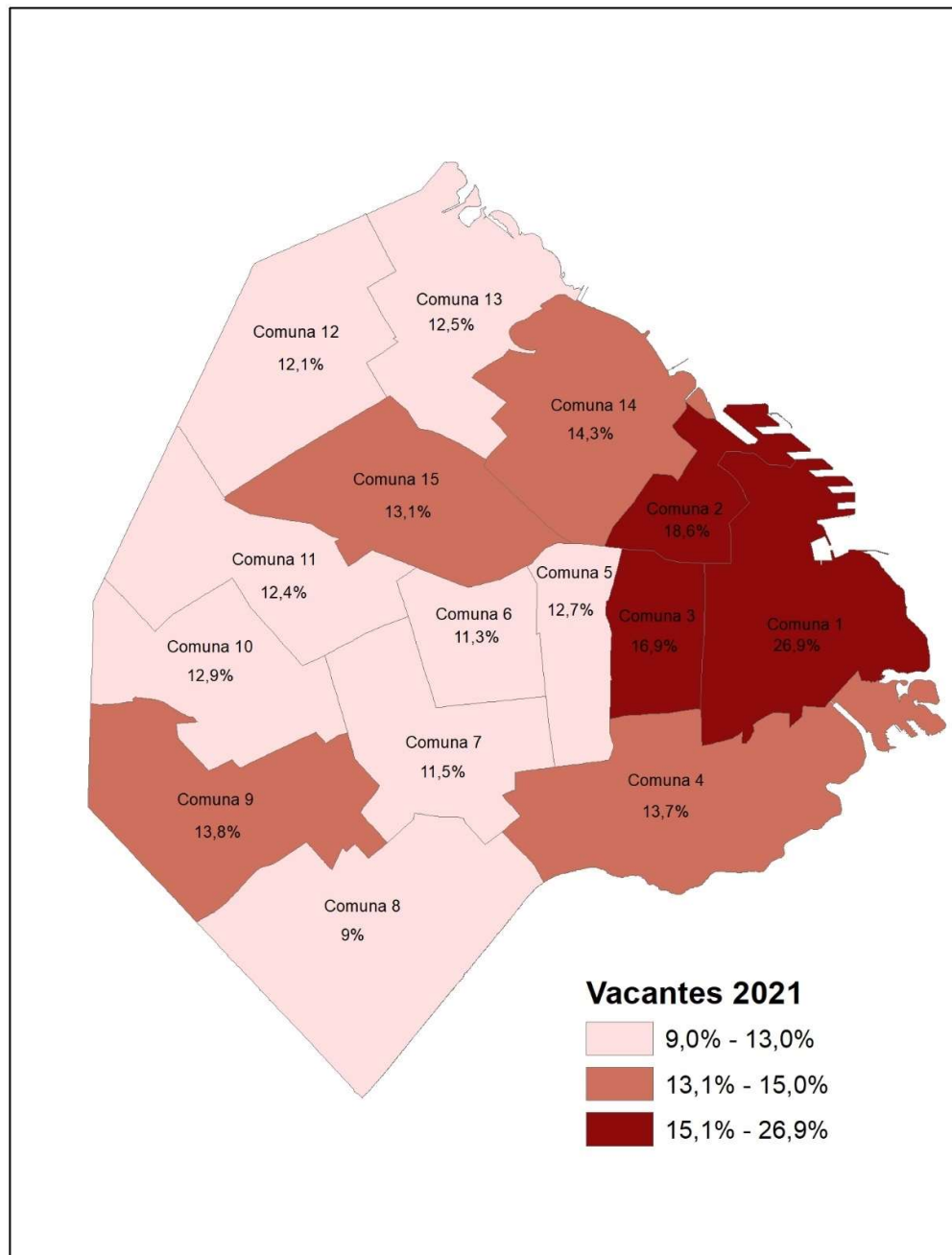
Este agravamiento coincide cronológicamente con dos eventos que se dieron de manera casual y simultánea. Por un lado, la sanción de la nueva Ley de Alquileres de 2020. Por el otro, el contexto de la Pandemia de COVID-19 que, en aquel mismo año, obligó a cerrar (permanente o temporalmente) muchos negocios cuya actividad se encontró afectada por la cuarentena, pero que, a fines estadísticos, se encuentran clasificados como viviendas particulares. Ya sea que uno, ambos, o ninguno de estos eventos haya sido el causante del aumento desmesurado en la reducción de la oferta y el aumento en el precio de los alquileres en la ciudad, esperamos que este informe sea de utilidad para la propuesta de soluciones a la problemática habitacional que enfrentan los inquilinos.

Existen en el mundo diversos antecedentes de países que han adoptado políticas para movilizar la oferta inmobiliaria y atender las necesidades tanto de inquilinos como de propietarios. Es cierto que los datos entre países no son del todo comparables, y tampoco hemos podido acceder a estudios sobre el impacto real de aquellas medidas. Por lo tanto, no está demostrado si a veces es mejor hacer algo o, en ocasiones, lo mejor es no hacer nada y esperar que la coyuntura mejore. Lo que sí está claro es que, hasta ahora, Argentina se ha mantenido en la postura de dejar el problema en manos del mercado inmobiliario.

Cuadro 1. Porcentaje anual e incremento interanual de viviendas vacantes en la CABA. Años 2017 a 2021 (Elaboración propia sobre datos del INDEC y ENRE).

COMUNA	Porcentaje					Incremento porcentual interanual			
	2017	2018	2019	2020	2021	2017-18	2018-19	2019-20	2020-21
Comuna 1	16,3%	16,6%	17,6%	18,7%	26,9%	+2,5%	+6,9%	+6,9%	+43,4%
Comuna 2	10,4%	10,6%	11,2%	13,5%	18,6%	+3,5%	+6,6%	+19,0%	+37,9%
Comuna 3	12,2%	12,5%	13,2%	13,3%	16,9%	+3,6%	+6,1%	+4,2%	+26,8%
Comuna 4	10,5%	11,2%	11,7%	12,1%	13,7%	+7,6%	+5,7%	+17,1%	+13,5%
Comuna 5	9,7%	10,0%	10,5%	10,2%	12,7%	+4,3%	+6,0%	+2,6%	+24,2%
Comuna 6	9,1%	9,5%	9,8%	9,3%	11,3%	+5,4%	+3,7%	+2,2%	+21,5%
Comuna 7	9,7%	9,9%	10,4%	9,9%	11,5%	+3,5%	+6,1%	+1,9%	+16,2%
Comuna 8	7,3%	8,1%	10,1%	9,0%	9,0%	+12,5%	+26,9%	-5,1%	-0,3%
Comuna 9	11,6%	12,2%	12,8%	12,6%	13,8%	+6,9%	+6,0%	+1,6%	+9,8%
Comuna 10	11,1%	11,4%	11,8%	11,7%	12,9%	+4,3%	+4,7%	+0,8%	+10,9%
Comuna 11	10,4%	11,0%	11,3%	10,8%	12,4%	+6,4%	+3,6%	+1,8%	+15,0%
Comuna 12	11,3%	12,6%	12,0%	11,0%	12,1%	+12,1%	-3,5%	+7,7%	+10,1%
Comuna 13	9,1%	9,7%	9,8%	10,6%	12,5%	+6,8%	+1,8%	+15,8%	+17,7%
Comuna 14	9,6%	10,7%	10,4%	11,4%	14,3%	+11,3%	-1,6%	+19,5%	+25,3%
Comuna 15	11,5%	12,1%	12,1%	11,4%	13,1%	+7,0%	+1,1%	+3,6%	+14,9%
TOTAL	11,5%	12,2%	12,7%	11,9%	14,5%	+6,1%	+4,4%	+7,6%	+22,3%

Mapa 1. Porcentaje de viviendas vacantes en la CABA por comuna. Año 2021



Mapa 2. Incremento porcentual de viviendas vacantes en la CABA por comuna. Años 2020-2021

