

IAV

INDICADOR DE
ASEQUIBILIDAD DE
VIVIENDA

INDICADOR DE ASEQUIBILIDAD DE VIVIENDA

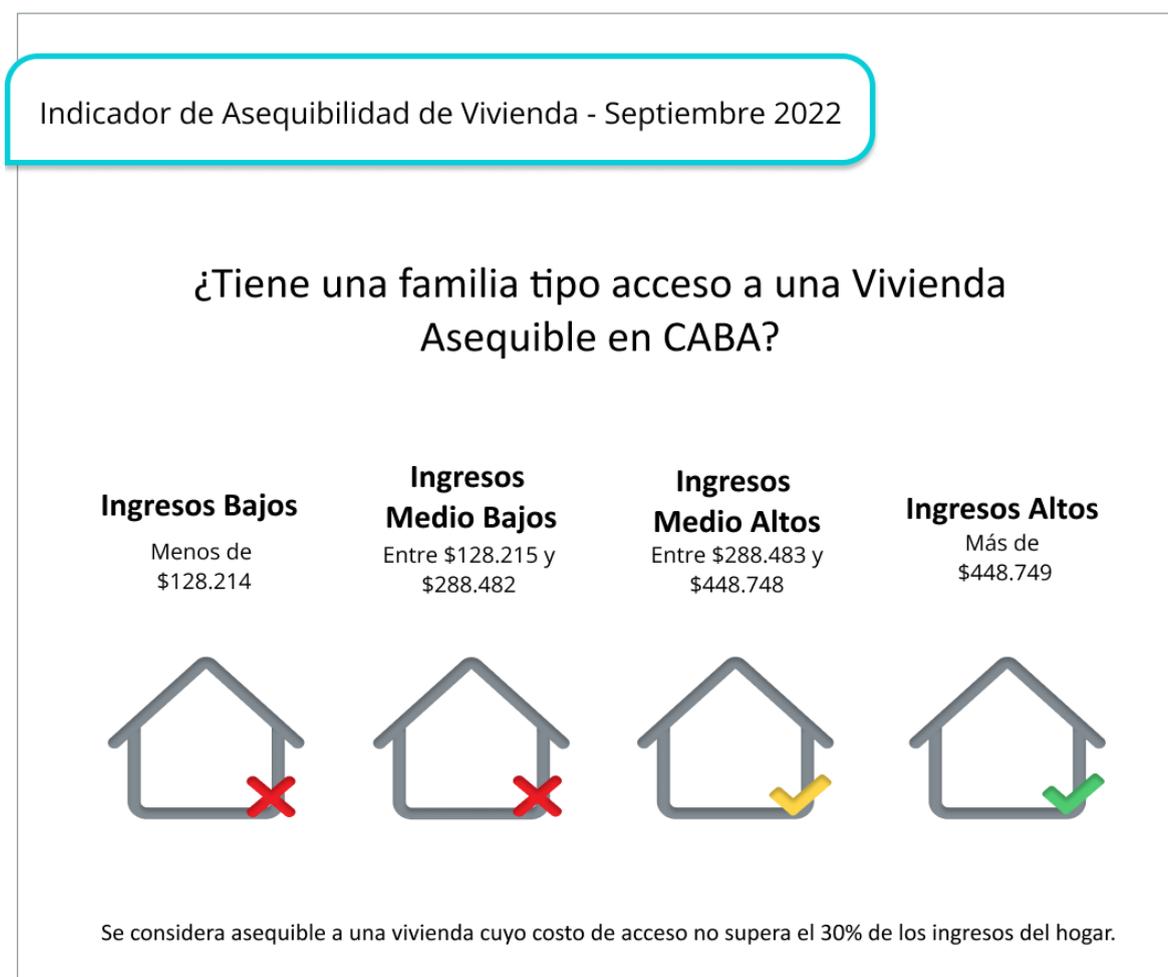
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Septiembre 2022

I. Introducción

Desde el Centro de Estudios Económicos Urbanos (CEEU) se genera el Indicador de Asequibilidad de Vivienda (IAV), el cual monitorea mensualmente el costo de la Canasta Básica Total (CBT) y el precio promedio de los alquileres de departamentos para evaluar qué porcentaje de su ingreso debe dedicar una familia al alquiler de una vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

Para la elaboración del IAV, se toma como referencia la noción de que una vivienda es asequible cuando quienes allí habitan destinan el 30% o menos de sus ingresos mensuales al pago del alquiler.



II. Resumen de los resultados

- _ Tomando como referencia el costo promedio de un alquiler listado en CABA, se deriva que para acceder a una vivienda de forma asequible una familia debe ganar por lo menos alrededor de **\$217.433** para alquilar un **monoambiente**; **\$264.220** para un **dos ambientes** y **\$355.917** para un **tres ambientes**.
- _ En septiembre de 2022, una familia de cuatro integrantes de ingresos bajos y medio-bajos **debía destinar más del 30% de lo que ganaba** para acceder a una vivienda en CABA.
- _ Para el mismo mes, un hogar con cuatro integrantes de **ingresos bajos** debía dedicar alrededor del **83% de sus ingresos** para poder alquilar un departamento de tres ambientes en CABA. Este porcentaje era del **51%** para una familia de **ingresos medio-bajos**.

III. Hallazgos

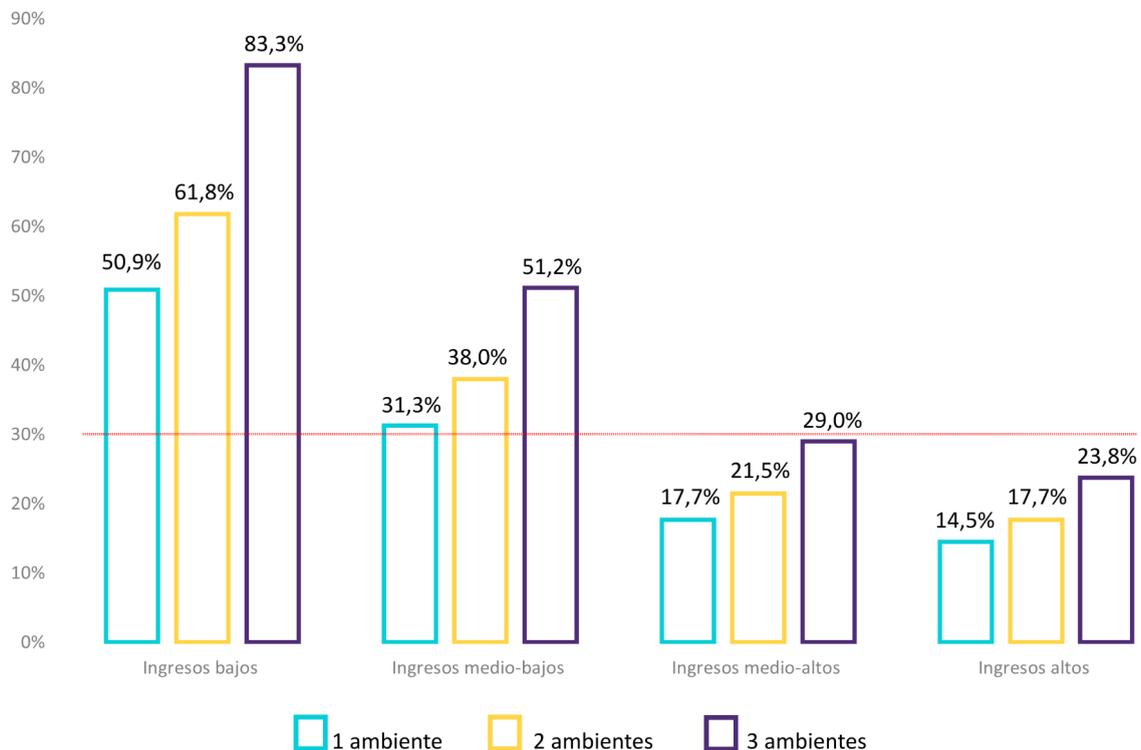
En septiembre de 2022, un departamento en alquiler en CABA se encontraba listado en promedio a \$65.230 si era un monoambiente, \$79.266 si era un dos ambientes y \$106.775 si era un tres ambientes.¹ Por lo tanto, si en dicho mes una familia quería dedicar el 30% o menos de su ingreso al alquiler de un hogar (esto es, acceder a una vivienda asequible), debía ganar al menos \$217.433 para un monoambiente, \$264.220 para un dos ambientes y \$355.917 para un tres ambientes.

Tomando como referencia un hogar tipo 2 según lo define el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC),² se analizan los diferentes porcentajes de ingreso que dicha familia de cuatro integrantes debería dedicar al alquiler si hubiese firmado un contrato durante septiembre de 2022. Para calcular las distintas categorías de ingreso, se utiliza como referencia la CBT de dicho mes, la cual considera tanto alimentos y bebidas como otros bienes y servicios no relacionados con la alimentación (transporte, ropa, servicios educativos y de salud, vivienda, entre otros). Los resultados del análisis se encuentran resumidos en el gráfico que se presenta a continuación.

¹ Zonaprop, "Informe de Mercado Ciudad de Buenos Aires", *Zonaprop Index* (Septiembre 2022).

² Se define como hogar tipo 2 aquel conformado por cuatro integrantes (un varón de 35 años, una mujer de 31 años, un hijo de 6 años y una hija de 8 años).

Porcentaje de ingresos que un Hogar Tipo 2 debe dedicar al alquiler de una vivienda en CABA en septiembre 2022



Fuente: Elaboración propia basada en datos del INDEC y Zonaprop.

Según se desprende del análisis de ingreso y costos de alquiler, un hogar tipo 2 de ingresos bajos y medio-bajos debe utilizar más del 30% de lo que gana para poder acceder a una vivienda promedio en CABA.

Idealmente, una familia de cuatro integrantes debería vivir por lo menos en un departamento de tres ambientes para no estar hacinada. Si su ingreso es medio-bajo, dicho grupo familiar debería destinar alrededor del 51% de lo que gana a alquilar un espacio de dichas características en CABA. En cambio, si esa familia posee ingresos bajos, el porcentaje necesario para alquilar la vivienda de tres ambientes en CABA aumentaría a 83%.

Respecto a qué familias pueden acceder a una vivienda destinando el 30% o menos de sus ingresos, se observa que los hogares de ingresos altos (esto es, que en septiembre de 2022 ganaban más de \$448.749 por mes) pueden hacerlo para los tres tipos de vivienda. En cuanto a los hogares tipo 2 con ingresos medio-altos, éstos pueden acceder a un departamento

monoambiente o de dos ambientes por menos del 30% de su ingreso en todos los casos, pero para alquilar un tres ambientes de forma asequible deben ganar más de \$355.917.³

IV. Metodología

- _ Para calcular los ingresos se utilizó la Canasta Básica Total (CBT) que publica el INDEC y se actualiza mensualmente.
- _ La definición de los distintos tipos de ingresos se basó en la categorización de Nación de Ingresos Bajos (< 1 CBT), Ingresos Medios (1 CBT - 3,5 CBT) e Ingresos Altos (> 3,5 CBT). Para este informe, el grupo de Ingresos Medios se dividió en Ingresos Medio-Bajos (1 CBT - 2,25 CBT) e Ingresos Medio-Altos (2,251 CBT - 3,5 CBT).
- _ Como valores de referencia para llevar adelante el análisis se utilizaron: 1 CBT para Ingresos Bajos, 1,625 CBT para Ingresos Medio-Bajos, 2,875 CBT para Ingresos Medio-Altos y 3,5 CBT para Ingresos Altos.
- _ Los valores promedio de alquiler en CABA según tipo de inmueble fueron obtenidos del Informe de Mercado Ciudad de Buenos Aires, publicado por Zonaprop de manera mensual.
- _ Para cada categoría de ingresos, se calculó cuánto le dedica una familia al alquiler de una vivienda en términos porcentuales tomando en cuenta el ingreso de referencia indicado y los valores de alquiler promedios de Zonaprop.

³ Nótese que según el gráfico de barras presentado anteriormente, un hogar de ingresos medio-altos debe destinar un 29,0% de su ingreso al alquiler de la vivienda. Ahora bien, este porcentaje surge de establecer un valor de referencia sobre el cual realizar el cálculo. Por ende, sabiendo que un hogar tipo 2 de ingresos medio-altos gana entre \$288.483 y \$448.748, y que para acceder a una vivienda de tres ambientes de forma asequible se debe ganar más de \$355.917, se deja asentado que no todas las familias dentro de esta categoría de ingresos podrán dedicarle menos del 30% de lo que ganan a un tres ambientes.