



## Artículo original

### Dinámica del mercado de alquileres en Tandil: evolución de precios y accesibilidad

#### Rental market dynamics in Tandil: price evolution and affordability

Lucas Fernández<sup>1\*</sup> , Valeria Diez<sup>2</sup> , Emiliano Gutiérrez<sup>1,3</sup>

<sup>1</sup> Universidad Nacional del Sur, Departamento de Economía. Bahía Blanca, Argentina.

<sup>2</sup> Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, Facultad de Ciencias Económicas. Tandil, Argentina

<sup>3</sup> Instituto de Ciencias e Ingeniería de la Computación - ICIC (CONICET/UNS). Bahía Blanca, Argentina

#### RESUMEN

Este artículo analiza la dinámica del mercado de alquileres en Tandil, una ciudad intermedia de la provincia de Buenos Aires, Argentina, con énfasis en la evolución de precios y la accesibilidad. El objetivo del trabajo es examinar cómo han variado los precios de los alquileres entre febrero de 2024 y febrero de 2025, y evaluar su impacto sobre distintos indicadores salariales. La metodología se basa en la recopilación mensual de datos mediante técnicas de web scraping aplicadas a portales inmobiliarios locales, con foco en unidades de entre 30 y 100 m<sup>2</sup>. Los resultados muestran una marcada estacionalidad en los precios, una desconexión entre oferta y valores publicados, y una carga significativa del alquiler sobre los ingresos, especialmente el Salario Mínimo Vital y Móvil. Se observa además una distribución espacial desigual, con precios más elevados en el centro urbano. Las conclusiones subrayan la existencia de tensiones estructurales en el mercado local y la necesidad de investigaciones adicionales para comprender los determinantes específicos de los precios de alquiler en la ciudad.

**Palabras clave:** Mercado inmobiliario, alquileres, precios, Tandil, Argentina.

#### ABSTRACT

This article analyzes the dynamics of the rental market in Tandil, a mid-sized city in the province of Buenos Aires, Argentina, with an emphasis on price trends and affordability. The objective of this paper is to examine how rental prices have changed between February 2024 and February 2025 and to assess their impact on various wage indicators. The methodology is based on monthly data collection using web scraping techniques applied to local real estate portals, focusing on units between 30 and 100 m<sup>2</sup>. The results show marked seasonality in prices, a disconnect between supply and published values, and a significant burden of rent on income, especially the Minimum Living and Mobile Wage. An uneven spatial distribution is also observed, with higher prices in the urban center. The findings underscore the existence of structural tensions in the local market and the need for additional research to understand the specific determinants of rental prices in the city.

**Keywords:** Real estate market, rental, prices, Tandil, Argentina.

#### \*Correspondencia:

[lucasfernandez@uns.edu.ar](mailto:lucasfernandez@uns.edu.ar)

**Conflictos de interés:** Los autores declaran no tener conflicto de intereses.

**Contribuciones de autores:** **LF:** Conceptualización, Investigación, Redacción – borrador original, Redacción – revisión y edición. **VD:** Conceptualización, Redacción – borrador original, Redacción – revisión y edición. **EG:** Curación de datos, Redacción – revisión y edición.

**Financiamiento:** Ninguno.

**Códigos JEL:** R31 - Oferta de vivienda y mercados inmobiliarios

**Editor responsable:** Susana Lugo Rolón

**Recibido:** 08/04/2025; **Aceptado:** 23/06/2025





## INTRODUCCIÓN

Tandil es una ciudad intermedia situada en el sudeste de la provincia de Buenos Aires, Argentina, dentro de la región pampeana. Ubicada aproximadamente a 37°19' de latitud sur y 59°08' de longitud oeste, se encuentra a unos 360 km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Según el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2010, la población de Tandil ascendía a 116.916 habitantes (INDEC, 2010), mientras que los datos de 2022 estiman que la ciudad ha alcanzado los 144.678 habitantes, lo que representa un crecimiento del 34,6% en las últimas dos décadas (INDEC, 2022).

El crecimiento poblacional y económico de Tandil ha provocado una expansión del tejido urbano y una transformación en el mercado inmobiliario. Entre 2001 y 2022, la cantidad de viviendas en la ciudad aumentó un 97,6%, mientras que la población creció un 34,6% (Girado et al., 2024). Esto sugiere que, aunque la población ha crecido de manera sostenida, la cantidad de viviendas ha aumentado de forma más acelerada en comparación con el crecimiento demográfico.

El porcentaje de hogares inquilinos también ha experimentado un aumento, pasando del 15,5% en 2001 al 29,8% en 2022 (INDEC, 2001; 2022). Este fenómeno revela cambios en las dinámicas del mercado inmobiliario, en los cuales factores como los precios de los alquileres, la disponibilidad de inmuebles y las políticas públicas juegan un papel clave.

Por estas razones, el caso de Tandil resulta particularmente interesante como objeto de estudio, ya que presenta una dinámica inmobiliaria en la cual la oferta de viviendas ha crecido de manera significativa, sin que los precios se hayan ajustado de forma proporcional.

En efecto, entre marzo de 2024 y febrero de 2025, la oferta de alquileres mostró una gran variabilidad, con aumentos notables en marzo (36,84%) y junio (28,21%), y caídas pronunciadas en septiembre (-21,98%) (Datos de elaboración propia). Mientras tanto, los precios nominales de los alquileres aumentaron un 75% en el mismo período, con variaciones mensuales que oscilaron entre -2,78% y 15,89% (datos de elaboración propia).

Desde un enfoque teórico, el modelo básico de oferta y demanda sostiene que un incremento en la cantidad de unidades disponibles debería ejercer presión a la baja sobre los precios, siempre que la demanda no aumente en igual medida. Sin embargo, el comportamiento observado en el mercado de Tandil sugiere una desconexión entre ambas variables. Esta situación resulta anómala en términos teóricos, ya que podría estar evidenciando rigideces estructurales en los mecanismos de ajuste del mercado, tales como prácticas de indexación informal, fijación de precios basada en expectativas inflacionarias, o una baja competencia entre oferentes.

Además, este desajuste tiene implicancias económicas y sociales relevantes: por un lado, impide que los precios

reflejen las condiciones reales de oferta y demanda, generando ineficiencias asignativas en el uso del suelo urbano; por otro, agrava la carga financiera sobre los hogares inquilinos, especialmente en un contexto inflacionario y de estancamiento salarial. Esta tensión entre precios en alza y mayor disponibilidad de unidades podría también estar debilitando la función social de la vivienda, en tanto derecho básico.

En este sentido, el estudio del caso de Tandil cobra especial interés, ya que permite analizar un mercado local con características particulares (crecimiento urbano acelerado, presión turística, cambios normativos recientes) que, sin embargo, reflejan tensiones estructurales compartidas con otras ciudades intermedias del país. Esta investigación busca, entonces, aportar evidencia empírica sobre la evolución de los precios y la accesibilidad al alquiler en este contexto, contribuyendo a los debates actuales en torno a la regulación del mercado inmobiliario, la planificación urbana y el acceso equitativo al hábitat. Concretamente, se busca responder como ha sido la evolución en el mercado de alquileres de la localidad de Tandil durante el último año.

En este marco, el objetivo principal de este trabajo es analizar la evolución de los precios de alquiler en la ciudad de Tandil durante el período febrero 2024 – febrero 2025, a partir de indicadores construidos sobre datos recopilados mensualmente mediante técnicas de web scraping en plataformas inmobiliarias locales. Este enfoque permite examinar la dinámica del mercado con un alto nivel de granularidad, tanto en términos temporales como espaciales.

## ANTECEDENTES

La vivienda constituye un componente central en la estructura económica de los hogares: cuando no se posee, el alquiler representa uno de los principales gastos mensuales; cuando se dispone de ella, se transforma en uno de los activos patrimoniales más significativos.

En lo que respecta a compra y venta de inmuebles, es fundamental destacar que el mercado de la vivienda no opera como uno de competencia perfecta. Está intrínsecamente relacionado con el mercado del suelo, que es inmóvil, regulado y cuya escasez impacta directamente en el precio y la calidad del inmueble (Livert-Aquino, 2022). Por lo tanto, el efecto de localización influye en el precio final de una vivienda, convirtiéndola en un bien heterogéneo e irreproducible (Del Río et al., 2014).

A nivel nacional, el mercado inmobiliario presenta profundas imperfecciones, junto con un significativo grado de desregulación (Bauer y Kauw, 2016). Es característico que los precios de la mayoría de las viviendas en venta estén valuados en dólares estadounidenses (Gaggero y Nemiña, 2013). La dinámica del mercado inmobiliario en Argentina ha mostrado una marcada expansión desde principios del siglo XXI. Tras la crisis de 2001, el sector experimentó un notable crecimiento (Raspall, 2017), desarrollo que continuó hasta la crisis mundial de 2008.



Este crecimiento se justifica por la estabilidad cambiaria del período y la reactivación económica (Del Río et al., 2014).

Más recientemente, existen factores de alcance nacional que pueden incidir en el comportamiento del mercado inmobiliario. En el ámbito macroeconómico, las medidas orientadas a la estabilidad económica han tenido un impacto en la inflación y, en consecuencia, en el mercado de alquileres. En el plano normativo, la derogación de la Ley de Alquileres a finales de 2023, mediante un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU), modificó el marco regulatorio, permitiendo una mayor flexibilidad en las condiciones contractuales y en los ajustes de precios en función de la inflación.

La ciudad de Tandil ha experimentado una importante corriente migratoria receptiva que ha valorizado los inmuebles como oportunidades de inversión, factor que podría estar incidiendo en el aumento de los precios de venta y alquiler. Al mismo tiempo, el crecimiento del turismo ha generado un incremento en la demanda de alquileres temporarios, reduciendo la disponibilidad de viviendas para alquiler permanente (Girado, Valente Ezcurra & Migueltoarena, 2023; Girado et al., 2024).

Previo a estos cambios, Tandil presentaba una alta demanda de alquileres con una oferta limitada, en parte debido al crecimiento del turismo y a la preferencia por alquileres temporarios. En este contexto, la ciudad resulta un caso de estudio relevante, ya que, si bien la oferta de viviendas permanentes ha aumentado, los precios no necesariamente han reflejado una disminución proporcional. Esta situación sugiere la necesidad de un análisis detallado para comprender los factores que pueden estar incidiendo en el comportamiento del mercado, tales como la inversión inmobiliaria, las regulaciones vigentes y la demanda vinculada al turismo (Girado et al., 2024).

## METODOLOGÍA

Este trabajo analiza la evolución mensual de los precios de alquiler en la ciudad de Tandil entre febrero de 2024 y febrero de 2025. El objetivo fue construir un indicador que permitiera observar variaciones del valor por metro cuadrado, dispersión de precios, diferencias espaciales y carga del alquiler sobre indicadores salariales.

El procedimiento se desarrolló en las siguientes etapas:

1. **Recolección de datos:** se extrajeron automáticamente, con frecuencia semanal, todas las publicaciones activas de propiedades en alquiler dentro del ejido urbano de Tandil. El período de análisis abarcó 13 meses consecutivos. Para ello, se utilizó un programa de web scraping aplicado a un metasitio que centraliza la oferta de más de 100 inmobiliarias locales agrupadas en la red del Centro de Martilleros de Tandil (CEMART)
2. **Criterios de selección:** se incluyeron exclusivamente departamentos en alquiler permanente, con superficies entre 30 y 100 m<sup>2</sup>. Se excluyeron propiedades en localidades vecinas o zonas rurales, publicaciones duplicadas o sin información completa.

3. **Procesamiento de datos:** una vez recolectada la información. Se calculó el valor del metro cuadrado por unidad y se aplicaron filtros para eliminar valores atípicos utilizando el método intercuartílico. También se corrigieron errores tipográficos e inconsistencias.
4. **Construcción de indicadores:** se calcularon medidas de tendencia central (media y mediana), dispersión (desvío estándar), variaciones porcentuales mensuales y acumuladas. Se elaboraron indicadores de accesibilidad comparando el valor del alquiler con el Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVyM), la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPE) y el Índice de Salarios (IS). Además, se realizaron visualizaciones espaciales mediante mapas de calor y se contrastaron los resultados con la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC).

El web scraping es una técnica automatizada de recolección de datos que permite extraer información estructurada desde páginas web de manera sistemática. Esta herramienta se ha vuelto cada vez más relevante en el campo de las ciencias sociales aplicadas, ya que posibilita acceder a grandes volúmenes de datos en tiempo real, superando las limitaciones de los métodos tradicionales de encuesta o registros administrativos (Cavallo y Rigobon, 2016).

En contextos como el mercado inmobiliario caracterizado por alta volatilidad, desregulación y falta de datos oficiales de frecuencia mensual, el scraping se ha consolidado como una metodología válida y eficiente para monitorear precios, identificar tendencias y realizar análisis espaciales (Uriarte et al., 2019; Aparicio y Bertolotto, 2020). Además, su uso ha sido validado en estudios sobre inflación, consumo y dinámica de precios en portales digitales, lo que refuerza su aplicabilidad a mercados locales con escasa sistematización estadística (Pasteris et al., 2023).

En particular, su uso en el análisis de mercados inmobiliarios se ha consolidado como una herramienta válida para relevar precios y patrones espaciales en contextos donde las fuentes oficiales son limitadas o inexistentes (Cavallo y Rigobon, 2016; Uriarte et al., 2019). Prueba de ello son estudios recientes que aplicaron esta metodología al análisis del mercado de alquileres en Estados Unidos (Boeing y Waddell, 2017), Reino Unido (Bricongne et al., 2023), Suiza (Moosavi, 2017), Australia (Sarkar & Gurrán, 2017), Irán (Annamoradnejad, 2019) y Túnez (Balti et al., 2024). En todos estos casos, el scraping permitió monitorear variaciones de precios, detectar comportamientos especulativos o construir modelos predictivos en tiempo real. La adopción de este enfoque metodológico en el presente trabajo se alinea, por tanto, con una práctica consolidada en la literatura internacional.

En el presente trabajo, el scraping permitió relevar de manera periódica la totalidad de los avisos de alquiler publicados en Tandil, garantizando cobertura, actualidad y consistencia en los datos analizados. Al centrarse en precios ofrecidos en portales formales, esta herramienta ofrece una aproximación sólida al comportamiento del mercado desde el lado de la oferta, siendo especialmente



útil en localidades con alta concentración de operadores inmobiliarios y escasa transparencia institucional.

Asimismo, se implementaron validaciones manuales sobre muestras aleatorias y controles de consistencia cuando el sitio modificó su estructura HTML. Se eliminaron publicaciones repetidas dentro del mismo mes y se cuidó la frecuencia de recolección para evitar sobrerrepresentación de avisos breves o inactivos.

En cuanto a los aspectos éticos, se respetaron los términos de uso públicos de las plataformas utilizadas. No se accedió a información privada ni se recolectaron datos personales, dado que todas las publicaciones eran abiertas y visibles para cualquier usuario.

Respecto a la representatividad, si bien el análisis se limita al mercado formal digital, este representa una porción significativa de la oferta activa en Argentina, dado el alto nivel de intermediación inmobiliaria (Baer y Kauw, 2016). Se reconoce, no obstante, que pueden existir operaciones por fuera del circuito digital que no son captadas por esta metodología, lo que constituye una limitación del estudio.

## RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En esta sección se presentan los principales hallazgos del análisis empírico sobre la evolución de los precios de los alquileres en la ciudad de Tandil. El objetivo es identificar si se produjeron cambios significativos en el comportamiento del mercado inmobiliario en los últimos años. Para ello, se utilizan indicadores construidos a partir de precios publicados en plataformas digitales, segmentados por tipo de vivienda y zona geográfica. Los resultados permiten observar tendencias relevantes en materia de variación intermensual e interanual, dispersión de precios y diferencias entre barrios, lo cual contribuye a entender la dinámica actual del acceso al alquiler en la ciudad.



Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 1.** Evolución mensual del valor del m<sup>2</sup>.

El Gráfico 1 muestra la evolución mensual del valor del alquiler por metro cuadrado en Tandil desde febrero de 2024 hasta febrero de 2025. Los datos revelan una caída inicial del valor del alquiler en marzo con respecto al nivel inicial de febrero de \$5000, lo que indica una corrección inicial en el mercado, que se condice con un aumento en la oferta vinculada a la derogación de la ley de alquileres.

Luego de ello se observa un crecimiento gradual en abril 2024 hasta julio del mismo año alcanzando \$6286 en julio. Este crecimiento sugiere una recuperación y estabilización del mercado tras la caída inicial. Pasando ello le sigue una relativa estabilización y aumento moderado, de agosto a octubre en 2024, los valores se estabilizan alrededor de \$6358, con un incremento gradual hasta \$6667 en octubre de 2024.

En noviembre 2024, se registra un aumento notable a \$7667. Este cambio abrupto podría estar relacionado con factores estacionales, ajustes en la oferta y demanda.

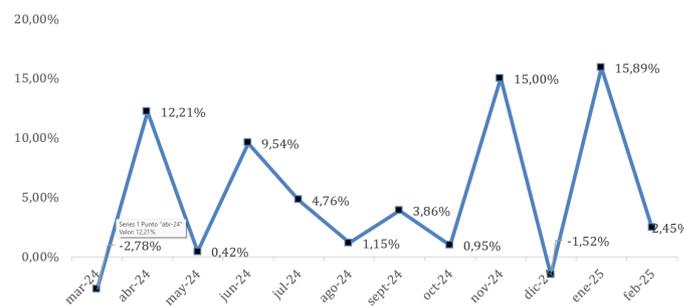
En diciembre 2024, el valor disminuye a \$7550, sugiriendo un posible reajuste tras el aumento de noviembre 2024. Sin embargo, en enero y febrero de 2025, los valores vuelven a subir, alcanzando \$8964, lo que indicaría un dinamismo continuo en el mercado, cuya corrección derivada de la liberalización del mercado.

En cuanto a sus tendencias generales el gráfico muestra un crecimiento acumulativo durante la mayor parte del año 2024, seguido por una moderación y posterior recuperación hacia el cierre del período.

Para complementar el análisis, con el Gráfico 2 se analiza la variación en términos porcentuales lo que permite identificar la magnitud y frecuencia de los cambios en los precios de alquiler. Los principales picos fueron en abril y noviembre de 2024, como también en enero 2025, de 12.21%, 15% y 15.89% respectivamente y caídas en marzo y diciembre 2024 de -2.78% y -1.52%.

En cuanto a las fluctuaciones moderadas son las que ocurren de julio a octubre en 2024, con oscilaciones de entre 0.42% y 4.76% Esto sugiere un período de relativa estabilidad con crecimiento gradual.

El análisis del Gráfico 2 revela patrones estacionales en las fluctuaciones de los precios de alquiler. Las variaciones porcentuales observadas estarían asociadas a dicha cuestión. Por ejemplo, los incrementos en abril, noviembre de 2024 y enero de 2025 podrían estar relacionados con un aumento en la demanda durante estos meses, posiblemente debido a que los estudiantes buscan nuevos alojamientos y las familias desean mudarse al inicio del ciclo escolar. Por otro lado, las caídas en marzo y diciembre de 2024 podrían reflejar periodos de menor



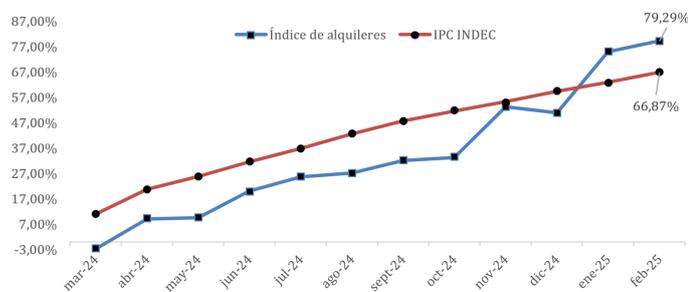
Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 2.** Variación porcentual del valor del m<sup>2</sup>.



demanda, lo cual podría ocurrir en épocas frías cuando las familias evitan mudarse. Además, durante estos meses hay una mayor oferta de alquileres debido a que los contratos que comienzan en verano suelen terminar en junio de 2024. Las fluctuaciones moderadas observadas de julio a octubre de 2024 dan cuenta de un período de relativa estabilidad, posiblemente influenciado por una demanda más constante.

Al comparar la evolución de los precios de alquiler con la inflación del período, se observa una dinámica relevante. Hasta finales de 2024, el Índice de Precios al Consumidor (IPC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), muestra un crecimiento acumulado menor en comparación con el aumento de los precios de los alquileres. Sin embargo, esta tendencia se invierte a partir de enero de 2025, momento en el cual el IPC comienza a superar el crecimiento acumulado de los alquileres. Esta situación, no obstante, vuelve a revertirse en febrero de 2025, lo que indica que el valor de los alquileres estaría creciendo nuevamente a un ritmo superior al del promedio de los precios que componen la canasta del IPC.

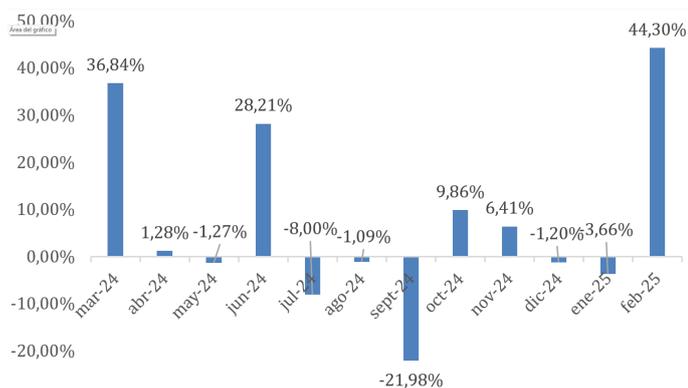


Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 3.** Variación acumulada del valor del m<sup>2</sup>.

El Gráfico 3 ilustra esta dinámica, mostrando la variación acumulada del valor del alquiler por metro cuadrado y del IPC a lo largo del período analizado. A febrero de 2025, el aumento acumulado en el precio de los alquileres alcanza un 79,29%.

La variación mensual de la oferta, es decir la cantidad de unidades habitacionales que se ofrecen al mercado, es otro factor de interés para observar la dinámica de este sector. En el Gráfico 4, se presenta dicha variación, notándose que en marzo 2024 aumenta a un 36,84%, coincidiendo con la baja del precio. Otros picos de oferta



Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 4.** Variación mensual de la oferta.

ocurren en junio con un 24,1% y en febrero de 2025, siendo el más pronunciado con un 44,30%. La caída más prominente se da en el mes de septiembre donde alcanza una variación negativa del 21,98%.

Por otra parte, tal como se presenta en el Gráfico 5, es importante relevar los impactos del precio que tiene el alquiler sobre indicadores vinculados al salario. En este caso, se compara el costo de un alquiler de una unidad pequeña (45 m<sup>2</sup>) respecto del Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVyM), el cual es determinado por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil. De esta manera, se observa que durante todo el periodo el alquiler supera el 100% de un SMVyM, siendo la mayor proporción la del mes de febrero de 2025 donde para afrontar el alquiler es necesario un 137,94% del SMVyM.

Otro indicador salarial que puede ser contrastado con



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

**Gráfico 5.** Proporción del SMVyM para un alquiler de un inmueble de 45 m<sup>2</sup>.

la evolución del alquiler es la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE). La misma refiere al ingreso promedio de aquellos trabajadores registrados en el sistema previsional de argentina, en situación de dependencia de manera continua durante los últimos 13 meses, indistintamente si el sector de trabajo es público o privado (Resolución 2-E/2018, 2018). En este sentido, es importante destacar que el RIPTE se refiere a un segmento específico de trabajadores. De esta forma, en el Gráfico 6 se presenta específicamente, la proporción del RIPTE necesario para alquilar un inmueble de 45 m<sup>2</sup>. Los últimos datos disponibles al momento de redactar este manuscrito corresponden al mes de diciembre de 2024.

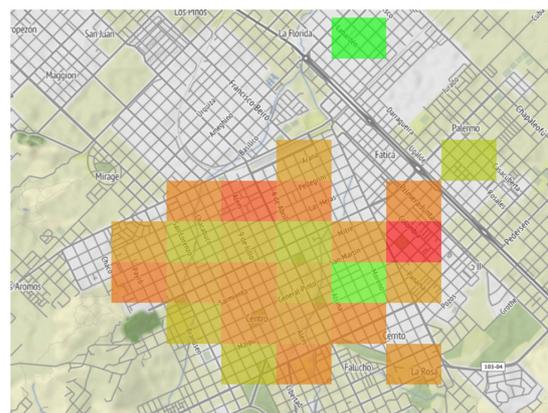
El menor peso del alquiler proporcionalmente sobre el RIPTE ocurre en octubre 2024, donde el mismo se reduce a un 27,64%, mientras que el segundo valor más bajo se presenta en el último mes del período disponible, mientras que en febrero 2024, es decir el primer dato de la serie, dicho porcentaje es el mayor relevado, alcanzando un 36,35%.

El menor peso del alquiler proporcionalmente sobre el RIPTE ocurre en octubre 2024, donde el mismo se reduce a un 27,64%, mientras que el segundo valor más bajo se presenta en el último mes del período disponible, mientras que en febrero 2024, es decir el primer dato de la serie, dicho porcentaje es el mayor relevado, alcanzando un 36,35%.



Otro indicador global de salarios es el Índice de Salarios (IS), el cual es estimado por el INDEC a fin de relevar la situación de evolución salarial para el sector privado tanto registrado como no registrado como para quienes trabajan en el sector público (INDEC,2002). De esta manera, en el Gráfico 7, se presenta la evolución acumulada tanto del m<sup>2</sup> como del IS. Al igual que en el caso del RIPTE, los datos disponibles llegan hasta diciembre del año 2024, revelando que independientemente del tipo del sector donde se halla relevado el IS, existiría un incremento superior en el período respecto del valor del m<sup>2</sup>.

Por otra parte, es de interés señalar la distribución espacial del valor del m<sup>2</sup> para la localidad. De esta manera,



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

**Gráfico 8.** Distribución espacial de precios por m<sup>2</sup> (enero - febrero 2025)

La decisión de alquilar una vivienda puede ser entendida como uno de los gastos más relevantes que puede tener un hogar. En este sentido, en este artículo se consideró el mercado inmobiliario de una localidad media de la provincia de Buenos Aires como lo es Tandil, donde el crecimiento poblacional urbano ha impactado en los últimos años sobre el sector.

De esta manera, el seguimiento del precio del alquiler durante el último año, ha permitido revelar una serie de fluctuaciones en respuesta a diversos factores de oferta y demanda. Se identifican tres fases principales: una caída inicial en marzo tras la derogación de la Ley de Alquileres, seguida de un período de recuperación y estabilización hasta octubre, y un aumento notable en los últimos meses del período analizado. Estos movimientos sugieren que el mercado de alquileres en la ciudad se encuentra en un proceso de ajuste continuo, con variaciones que podrían estar influenciadas por factores estacionales, cambios normativos y ajustes en el poder adquisitivo de los inquilinos.

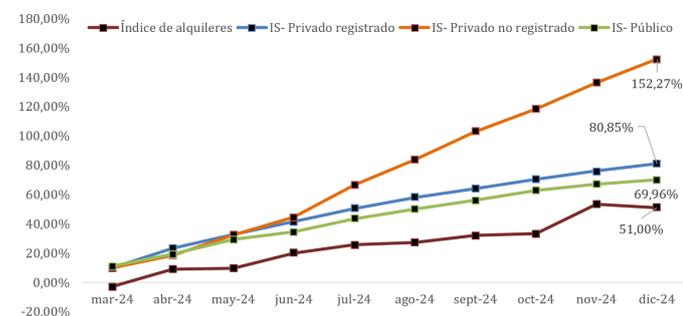
En términos de accesibilidad, se evidencia que el costo del alquiler de una unidad tipo (45 m<sup>2</sup>) ha representado una carga considerable en relación con los salarios. Durante todo el período analizado, el alquiler superó el 100% del Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVyM), alcanzando su punto más crítico en febrero de 2025 con un 137,94%. Sin embargo, al compararlo con la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE) y el Índice de Salarios (IS), se observa que la evolución de los alquileres no ha seguido un patrón uniforme en relación con los ingresos, con diferencias según el tipo de indicador salarial considerado.

Asimismo, la comparación con la inflación muestra que, si bien los alquileres crecieron inicialmente por encima del Índice de Precios al Consumidor (IPC), esta tendencia se revirtió en enero de 2025, cuando el IPC comenzó a superar la variación acumulada de los alquileres. Esto implica que, aunque el costo de la vivienda ha aumentado, el encarecimiento relativo frente a otros bienes y servicios ha fluctuado a lo largo del período.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

**Gráfico 6.** Proporción del RIPTE para un alquiler de un inmueble de 45 m<sup>2</sup>.



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social.

**Gráfico 7.** Variación acumulada de valor del m<sup>2</sup> e Índice de Salarios.

En el Gráfico 9, se presenta el mapa de calor (heatmap), referido a la localidad. El mismo utiliza como referencia todas las propiedades en alquiler para el primer bimestre de 2025.

De esta manera, el valor del m<sup>2</sup> muestra una relativa homogeneidad en el centro de la ciudad, donde los valores se mantienen dentro de un rango similar a pesar de abarcar un área más extensa que las cuatro avenidas principales, dando cuenta que el precio para esta zona se distribuye de manera equilibrada, sin diferencias entre los distintos sectores céntricos.

En contraste, algunos barrios periféricos presentan valores de alquiler más bajos, especialmente en aquellas zonas más alejadas de los ejes comerciales y de transporte.

**CONCLUSIÓN**



Sin embargo, la valoración de los atributos por parte del mercado es un aspecto que no ha considerado este estudio, por lo que como línea de investigación a profundizar, resulta comprender mediante la formulación de modelos hedónicos para comprender cuales son los principales determinantes que impactan sobre el valor final del alquiler de una vivienda.

Finalmente otro aspecto que requiere especial atención y que no ha sido abordado en este trabajo refiere a la necesidad de profundizar los resultados aquí expuestos con una investigación de carácter cualitativo, la cual podría ayudar a un mejor entendimiento de las características de este mercado.

## REFERENCIAS

- Annamoradnejad, R., Annamoradnejad, I., Safarrad, T., & Habibi, J. (2019, Abril). Using web Mining in the analysis of housing prices: A case study of tehran. En 2019 5th International Conference on Web Research (ICWR) (pp. 55-60). IEEE.
- Aparicio, D., & Bertolotto, M. I. (2020). Forecasting inflation with online prices. *International Journal of Forecasting*, 36(2), 232-247. <https://doi.org/10.1016/j.ijforecast.2019.04.018>
- Baer, L., & Kauw, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *Eure (Santiago)*, 42(126), 5-25. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200001>
- Balti, A., Lakhoua, M. N., & Sayadi, M. (2024). Leveraging Data Mining, Machine Learning, and Web Scraping for Forecasting Rental Housing Prices in Tunisia. *WSEAS TRANSACTIONS ON COMPUTERS*, 23, 187-193. <https://doi.org/10.37394/23205.2024.23.17>
- Boeing, G., & Waddell, P. (2017). New insights into rental housing markets across the United States: Web scraping and analyzing craigslist rental listings. *Journal of Planning Education and Research*, 37(4), 457-476. <https://doi.org/10.1177/0739456X16664789>
- Bricongne, J. C., Meunier, B., & Pouget, S. (2023). Web-scraping housing prices in real-time: The Covid-19 crisis in the UK. *Journal of Housing Economics*, 59, 101906. <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2022.101906>
- Cavallo, A., & Rigobon, R. (2016). The billion prices project: Using online prices for measurement and research. *Journal of Economic Perspectives*, 30(2), 151-178. <https://doi.org/10.1257/jep.30.2.151>
- Del Río, J. P. D., Langard, F., & Arturi, D. J. (2014). La impronta del mercado inmobiliario en el período neodesarrollista. *Realidad Económica*, 283. Recuperado de [https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art\\_revistas/pr.14263/pr.14263.pdf](https://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/art_revistas/pr.14263/pr.14263.pdf)
- Gaggero, A., & Nemiña, P. (2013). El origen de la dolarización inmobiliaria en la Argentina. *Sociales en debate*, (5). <https://doi.org/10.15446/ede.v32n60.92443>
- Girado, A., Migueltorena, A., & Valente Ezcurra, D. (2024). Conflictos por el acceso al hábitat en la ciudad de Tandil: intervenciones estatales y derechos vulnerados. *Derecho Y Ciencias Sociales*, (31), e121. <https://doi.org/10.24215/18522971e121>
- Girado, A., Valente Ezcurra, D. y Migueltorena, A. (12-14 de abril de 2023). ¿Alquileres sociales en el centro de la provincia de Buenos Aires?. Una herramienta para gestionar conflictos por el acceso al hábitat y garantizar derechos "[Ponencia]. III Coloquio Internacional de Conflictos Urbanos. Red Iberoamericana de Investigación en políticas, conflictos y movimientos urbanos. La Plata, Argentina.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) (2002). Índice de salarios y coeficiente de variación salarial. Buenos Aires. Recuperado de: [https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/sociedad/cvs\\_metodologia.pdf](https://www.indec.gob.ar/ftp/cuadros/sociedad/cvs_metodologia.pdf)
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) (2010). Censo 2010. Tandil. Recuperado de <https://sig.indec.gob.ar/censo2010/>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) (2022). Censo 2022. Tandil. Recuperado de <https://portalgeoestadistico.indec.gob.ar/>
- Livert-Aquino, F. (2022). Efectos socioeconómicos de la construcción de viviendas en la reactivación Pos-Covid19: inversión y empleo sectorial en Chile, Colombia, el Ecuador, México, el Perú y la República Dominicana. Recuperado de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/48361-efectos-socioeconomicos-la-construccion-viviendas-la-reactivacion-pos-covid-19>
- Moosavi, V. (2017). Urban data streams and machine learning: a case of swiss real estate market. <https://arxiv.org/abs/1704.04979>.
- Pasteris, E., Gutierrez, E., & Mattioli, G. (2023). Inflación y políticas de precios en mercados digitales: bienes durables de consumo frecuente (No. 4678). Asociación Argentina de Economía Política. Recuperado de <https://ideas.repec.org/p/aep/anales/4678.html>
- Raspall, T. (2017). Actores y estrategias empresarias en el mercado inmobiliario: Un análisis de la oferta de vivienda nueva en la ciudad de Buenos Aires durante los primeros años de la posconvertibilidad. *Cuaderno urbano*, 23(23), 1-10. <https://doi.org/10.30972/crn.23232687>
- Resolución 2-E/2018 (2018). Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Secretaría de Seguridad Social. 9 de febrero de 2018. Recuperado de <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-2-2018-306850>



Sarkar & Gurran (2017). Shared urbanism: Big data on accommodation sharing in urban Australia. 15th International Conference on Computers in Urban Planning and Urban Management, July 11-14, 2017, Adelaide, Australia. <https://arxiv.org/abs/1703.10279>

Uriarte, J. I., Ramírez Muñoz de Toro, G. R., & Larrosa, J. M. (2019). Web scraping based online consumer price index: The “IPC Online” case. *Journal of Economic and Social Measurement*, 44(2-3), 141-159. <https://doi.org/10.3233/JEM-190464>