

# ¿Comprar o alquilar?: lanzan una calculadora para saber cuál es la opción más conveniente

27/05/2026



El regreso de los créditos hipotecarios y el encarecimiento sostenido de los alquileres reabrieron el debate en muchas familias sobre la conveniencia de comprar o alquilar una vivienda en la Argentina. La decisión es compleja y depende de múltiples factores que en la mayoría de los casos se desconocen por la novedad que representa este tipo de financiamiento.

En este marco, el Centro de Estudios Económicos Urbanos (CEEU) de la Universidad Nacional de General San Martín (UNSAM) presentó la calculadora ¿Comprar o alquilar?, una herramienta de simulación online gratuita para saber cuál es la mejor opción.

A diferencia de los simuladores bancarios convencionales, que se limitan a analizar la capacidad del usuario para afrontar la cuota, esta plataforma calcula cómo cada decisión afecta el patrimonio en el tiempo.

La lógica de la herramienta se estructura sobre tres ejes:

- **El desembolso inicial:** anticipo, escrituración, comisiones y costo de oportunidad del capital.
- **El flujo mensual de fondos:** cuota UVA con seguros e impuestos versus alquiler ajustado por índices más expensas.
- **La posición patrimonial final:** es decir, cuánto vale el inmueble al cabo de los años descontada la deuda remanente, comparado con lo que el inquilino habría acumulado si hubiera invertido en lugar de comprar.

El modelo incorpora además otras variables novedosas que los interesados no suelen considerar: la plusvalía esperada del inmueble, los costos transaccionales del mercado argentino, la evolución salarial, la inflación y el costo de oportunidad del capital, es decir, el rendimiento que el usuario resigna al inmovilizar sus ahorros en un inmueble en lugar de destinarlos a otra inversión.

En ese sentido, la calculadora analiza no solo la capacidad de pago, sino también cómo factores como la revalorización del suelo, las mejoras en infraestructura y el desarrollo del entorno inciden de manera directa en el patrimonio de quien adquiere una propiedad.

Asimismo, la UNSAM destacó: “Corrige sesgos frecuentes que llevan a decisiones patrimoniales equivocadas: la ilusión de la amortización negativa en créditos UVA, la subestimación de los costos de escrituración en CABA, o el impacto del interés compuesto en los ajustes de alquiler”.

Al mismo tiempo, permite evaluar la evolución de la deuda en escenarios de estrés económico, como por ejemplo si hay una devaluación de magnitud.

“En Argentina, comprar o alquilar siempre fue una decisión cargada de intuición y cultura antes que de números. Con el regreso del crédito hipotecario y un mercado locativo desregulado, esa intuición ya no alcanza. Pero esta calculadora no es solo una herramienta financiera: es también un recordatorio de que la vivienda debe entenderse de forma integral. Es acceso a servicios, a infraestructura, a oportunidades. Y esa dimensión también tiene que entrar en el cálculo”, explicó **Joaquín Tomé**, fundador y director del Laboratorio de Ideas Sostenibles y director del CEEU.

El lanzamiento de la herramienta se vincula con el resurgimiento del crédito hipotecario UVA y, en consecuencia, la necesidad de mayor información para el análisis, en un contexto económico aún complejo para muchas familias.

Desde la UNSAM también mencionaron como punto de inflexión la desregulación del mercado locativo y la libertad contractual absoluta, que dificultan la toma de decisiones basadas en la mera intuición.

“La desinflación progresiva y la estabilización cambiaria, por su parte, otorgan previsibilidad suficiente para modelizar flujos de caja a mediano plazo”, indicó el centro de estudios.

“En ese contexto, y frente a un déficit habitacional que sigue siendo estructural en Argentina y en la región, la multiplicidad de instrumentos de inversión disponibles hace que la decisión de inmovilizar capital en un inmueble requiera innovación y modelización matemática”, añadió.

## **¿Cómo funciona la calculadora?**

Como primer paso, el usuario debe ingresar datos propios de su situación:

- Valor total del inmueble
- Alquiler actual
- Condiciones de la hipoteca preaprobada (Tasa Nominal Anual, porcentaje financiado, plazo)
- Índice de ajuste del contrato de alquiler
- Expectativas de rentabilidad

Adicionalmente, permite modificar parámetros avanzados como inflación, plusvalía y tasa de descuento y contempla el agregado de ingresos del grupo familiar para cumplir con requisitos bancarios.

También admite la introducción de datos zonales, considerando las asimetrías de precios entre ciudades como CABA, Rosario o Córdoba.

“El resultado es un análisis de recupero que muestra cuándo el ahorro generado por dejar de alquilar compensa la inmovilización inicial del capital, junto con una proyección del patrimonio neto bajo distintos escenarios”, detalló el CEEU.

**Infobae** realizó una simulación con parámetros promedio en el caso que se quiera comprar un departamento de USD 100.000, con un tiempo de residencia de 20 años, una TNA de 10% y financiación del 75% (USD 75.000) a un plazo de 20 años.

Se considera también un alquiler actual por mes de USD 600, un crecimiento del valor de la propiedad por año del 2%, una tasa de descuento (refleja el valor del dinero en el tiempo y se utiliza para comparar flujos de efectivo futuros con su valor presente) del 5%, costo de compra y de venta del 4% y un 1% de seguro, que es el porcentaje del valor de la propiedad que se paga anualmente por el seguro de hogar.

## Comprando ahorrarás US\$ 46,952 en 20 años

	Alquiler	Compra
Costos iniciales	US\$ 1,200	US\$ 29,000
Costos recurrentes	US\$ 144,000	US\$ 173,704
Costos de oportunidad	US\$ 35,103	US\$ 72,699
Beneficio neto	US\$ -600	US\$ -142,651
<b>Total</b>	<b>US\$ 179,703</b>	<b>US\$ 132,752</b>

Costos asociados a alquilar versus comprar una vivienda durante 20 años, indicando un ahorro de USD 46,952 al comprar

El resultado es un ahorro de USD 46.952 en 20 años al comprar una vivienda, en lugar de alquilarla.

Por supuesto, el acceso al crédito hipotecario sigue siendo limitado debido a los altos ingresos mínimos exigidos, la obligatoriedad de contar con empleo formal, las tasas de interés elevadas y la necesidad de disponer de un ahorro previo, ya que los bancos no financian el valor total de la propiedad.

Fuente: Infobae