

PRIMEROS IMPACTOS DEL DNU EN EL MERCADO DE ALQUILERES.

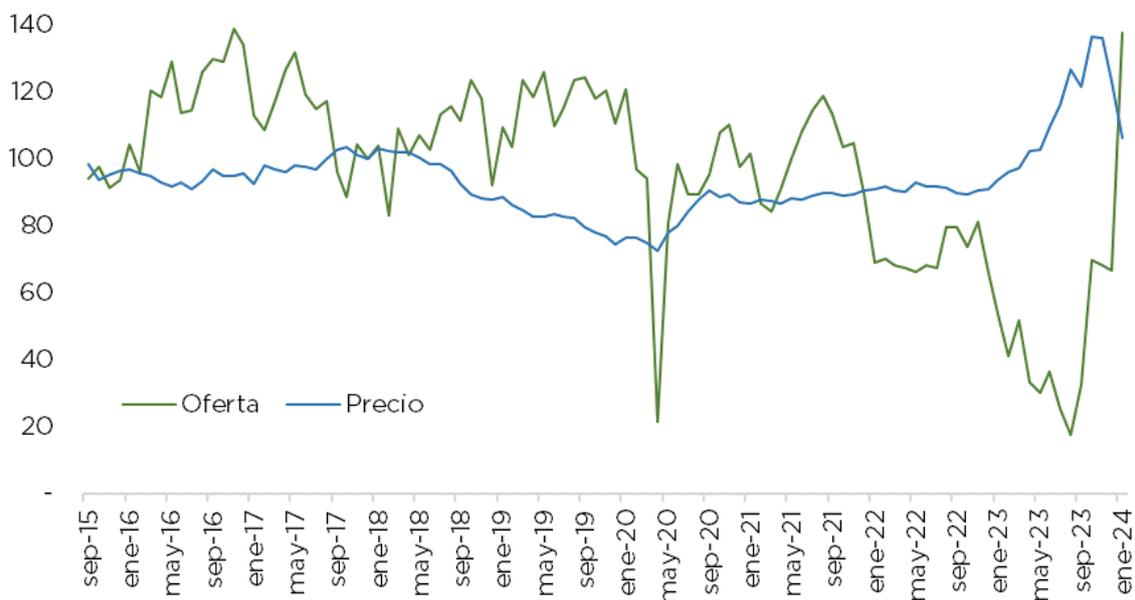
PRIMEROS IMPACTOS DEL DNU EN EL MERCADO DE ALQUILER.

Desde la sanción de la Ley 27.551 en 2020, y hasta noviembre de 2023, previo a la sanción del DNU, los precios promedio del alquiler publicado (que reflejan la intención de cobro del primer mes de alquiler), habían subido 70% por encima de la inflación. En el mismo periodo, la oferta disponible en plataformas, medida en metros cuadrados, se redujo en un 31%.

En enero de 2024, la oferta de alquileres publicada en portales¹ fue el doble que la registrada en noviembre, con precios 22% menores en términos reales. Es decir, en dos meses se revirtió toda la caída en la oferta y se alcanzó el mayor registro en 7 años, en paralelo a una reducción del precio real equivalente a un tercio del aumento acumulado. El impacto del DNU fue notable.

Dinámica del mercado de alquileres

En CABA, base 100=dic-2017



Fuente: Federico González Rouco en base a DGEyC e INDEC

¹ Argenprop, según los datos publicados por la Dirección General de Estadísticas y Censos del Gobierno de la CABA.

Esta dinámica, registrada en la Ciudad de Buenos Aires pero extrapolable a cualquier ciudad del país con cierta complejidad urbana, da lugar a algunas preguntas sobre el acceso al alquiler, separables en dos grupos:

1. ¿Había caído la oferta?
¿Dónde estaba?

Según la Encuesta Permanente de Hogares ampliada del INDEC², en el tercer trimestre de 2023 alquilaban su vivienda 3,1 millones de hogares en todo el país, equivalente al 22% del total y el mayor registro desde 2016, cuando comienzan estos relevamientos. En 41 de los 54 aglomeraos urbanos que se analizan aumentó, y la Ciudad de Buenos Aires es uno de esos 41.

Había más hogares alquilando que antes, por lo que la oferta no puede haber caído considerablemente. Lo que sí puede haber pasado, y que explicaría la dinámica antes mencionada, es que los propietarios hubieran decidido dejar de ofertar sus inmuebles a través de plataformas u otros intermediarios, ante la falta de incentivos de pactar contratos en el marco de la legislación de 2020 (o la de octubre de 2023, aunque tuvo vigencia por poco tiempo).

Estas unidades, entonces, seguían estando en el mercado de alquileres, pero conseguían inquilino de otra manera: a través de conocidos, por redes sociales, etc. Si bien la oferta podría no haber caído en términos generales, sí cayó considerablemente para

aquellos inquilinos que no contaban con una red de contactos propietaria, que son quienes necesitan de los intermediarios (portales o inmobiliarias) para acceder a esa oferta disponible.

En conclusión, la oferta puede no haber caído (se seguía alquilando) pero se volvió más difícil conocerla si no se formaba parte de una red social con propiedades. Esto significaba mayores costos de transacción y un mercado que, por su diseño legal, posiblemente penalizaba a las personas de menores ingresos.

Que esa oferta haya vuelto a los portales es una buena noticia en términos de la democratización del acceso a la vivienda.

2. ¿Por qué bajaron los precios? ¿Es sostenible?

La legislación de 2020 (y la de 2023), por diseño, era compatible con precios iniciales más altos. El solo hecho de que compulsivamente hubiera un precio fijo por un plazo prolongado (12 meses bajo la Ley de 2020 y 6 bajo la de 2023) y que al momento de justar se utilizara un índice cuyos aumentos acumulados son menores a los de la inflación (ICL en 2020, Casa Propia en 2023) implicaban automáticamente una reacción de cobertura por parte de los propietarios que se traducían en mayores precios iniciales.

Esto es, si el valor del alquiler va a caer en términos reales casi constantemente, el precio inicial tiene que ser lo suficientemente

² Una versión anual de la EPH trimestral que el INDEC con un alcance mayor, representativa de más del 90% de la población del país)

alto como para compensar esa caída. Esta reacción explica el 70% de aumento, en paralelo a una tasa de inflación en proceso de aceleración.

A partir del DNU, el precio ya no debe ser fijo necesariamente por 6 o 12 meses, ni debe actualizarse utilizando índices que pierdan contra la inflación. A partir de diciembre, los contratos pueden actualizarse por inflación u otros índices de evolución más cercana, y por periodos más cortos, por ejemplo trimestral o cuatrimestralmente. Esto, a la inversa de lo anterior, significa precios iniciales más bajos, como se está viendo.

Ahora bien, el precio inicial es relevante, pero es solo un componente del contrato, dado que las relaciones inquilino-propietario son a plazos más largos. Que el precio inicial sea más bajo no quiere decir que se pague menos por el alquiler a lo largo del contrato (por los aumentos más seguidos y con otros índices), pero sí quiere decir que la barrera de entrada es más baja, lo cual es otra buena noticia.

En conclusión, haber dejado atrás la excesiva regulación al alquiler es una buena noticia y los primeros impactos se están viendo. Por el lado de la oferta, si bien puede haber algún margen de aumento más, parecería haberse llegado a niveles cercanos al máximo. La oferta estaba siendo utilizada, pero ahora volvió a ser visible para todos. Donde sí hay margen para seguir viendo caídas (especialmente en términos del salario) es en los precios, que siguen siendo altos en comparación al promedio de los últimos 8 años, aunque ese será un proceso menos instantáneo.