

**PRECIOS DE ALQUILER
¿QUÉ PASA EN LAS
PRINCIPALES CIUDADES
DEL PAÍS?**

PRECIOS DE ALQUILER

¿QUÉ PASA EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL PAÍS?

Hace semanas se empezó a hablar del impacto del DNU en el mercado de alquileres, en los precios y en la oferta.

Generalmente, la mayoría de estos comentarios eran basados en datos de la Ciudad de Buenos Aires, debido a que es la jurisdicción con más y mejor información, pero esto no imposibilita analizar qué está pasando en el resto del país.

Cada ciudad tiene su dinámica propia, a partir de las características locales y propias del mercado de alquileres y de la demanda de vivienda en general. No es lo mismo el funcionamiento del mercado de alquileres en un lugar con demanda estudiantil que en uno con demanda principalmente orientada a lo laboral, ni tampoco en un lugar con demanda puramente residencial tradicional. Cada uno de estos tendrá diferentes tiempos, pero hay algo a tener en cuenta: el efecto "Argentina" es importante. Es decir, los determinantes principales del mercado de alquileres, al menos hasta ahora, eran de índole nacional y eso se nota.

Para pensar el mercado de alquileres, como cualquiera, hay que pensarlo desde dos enfoques: oferta y demanda. Por un lado, lo

mencionado anteriormente, la demanda tiene un componente local muy importante, pero hay cuestiones que trascienden a eso. La falta de crédito hipotecario, la caída del salario real y la necesidad básica que comprende la vivienda le ponen un piso a la demanda de vivienda. Es decir, la demanda siempre está, al menos en una porción muy relevante.

Desde el lado de la oferta, hubo un cambio clarísimo, que fue pasar de las leyes 27.551 y 27.737 al DNU 70/2023. Esto permitió que la oferta aumentara, que volviera a estar disponible en las plataformas e inmobiliarias y que los precios iniciales cayeran en términos reales. Pero más allá de esto, la oferta de vivienda responde a los incentivos para construir, la capacidad de financiar nuevos proyectos y a la seguridad jurídica, entre otras cosas. Eso son, principalmente, variables nacionales, más allá de algún impulso local que pueda existir.

El componente Argentina

La mejor manera de ver cuán relevante es el componente macro en el mercado de alquileres es comparar la evolución de los precios en los principales mercados del país. Reporte Inmobiliario releva hace años los precios promedio de alquiler de un departamento de 2 y 3 ambientes en diferentes ciudades del país. Específicamente, las que cuentan con datos de manera más completa son 9 ciudades: Santa Fe, Córdoba, Mendoza, Mar del Plata, Rosario, Posadas, Bariloche, San Miguel de Tucumán y Salta.

En todas se dan algunos hechos comunes, si se analiza el periodo 2010-2023:

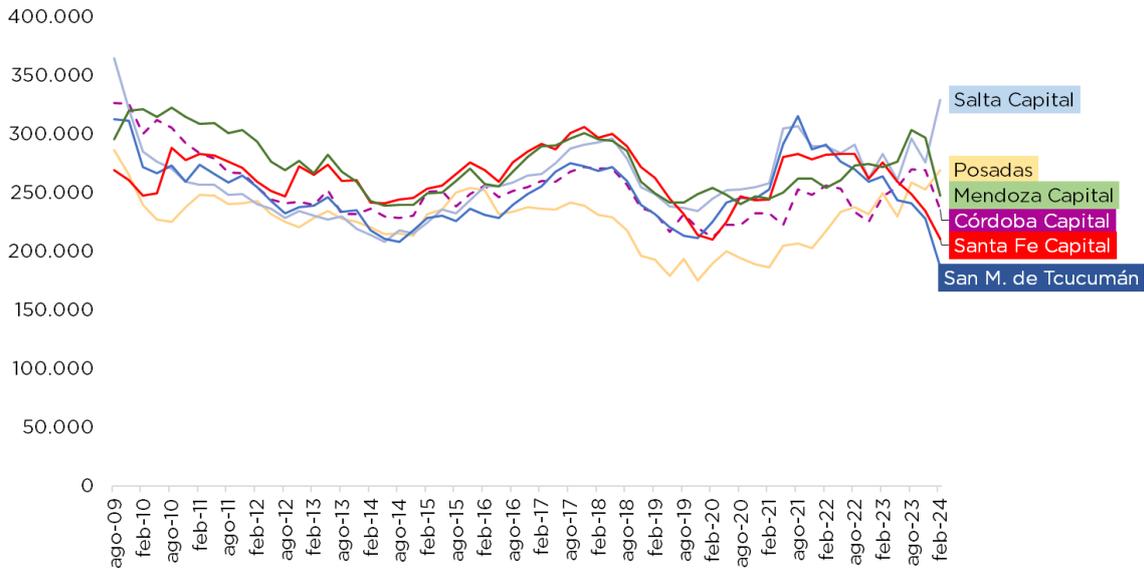
1. Los precios promedio son relativamente similares. Ajustado por inflación, el precio promedio relevado para Salta, Posadas, Mendoza, Córdoba, Santa Fe y San Miguel de Tucumán suele oscilar

alrededor de los \$250.000, tomado a valores actuales. Es decir, si bien hay volatilidad, nunca se alejan mucho de ese centro. Vale aclarar que esto son promedios y que, desde ya, hay alquileres considerablemente más altos y otros más bajos.

2. El precio real subió aproximadamente la mitad de los años y cayó la otra mitad. Por eso el precio oscila alrededor del centro antes mencionado.
3. En los 14 años analizados, el mercado en estas ciudades se comportó de manera muy similar. Cuando el precio sube más que la inflación, lo hace en casi todos lados al mismo tiempo. Cuando baja, lo mismo. Por ejemplo, en 9 de los 14 años, el precio subió (o bajó) en 8 o 9 ciudades. Es decir, en todas (o casi) se movió igual. Y en 12 de los 14 años se movió igual en 7 o más de las 9 analizadas. El componente Argentina es importante.

Precio del alquiler por ciudad

Promedio, 2 y 3 ambientes, a precios de febrero 2024



Fuente: @fgrouco en base a Reporte Inmobiliario e INDEC

¿Y ahora?

Entre febrero y noviembre (comparación más reciente disponible), los precios de los alquileres cayeron (ajustados por inflación), en 6 de las 9 ciudades analizadas. En Rosario, donde más cayeron, lo hicieron un 29%, según el relevamiento de Reporte Inmobiliario. Luego, en Mar del Plata, Mendoza, San Miguel de Tucumán, Santa Fe, y Córdoba cayeron entre 10% y 20% real, en un trimestre. En el resto de las ciudades el precio creció, aunque quizás es pronto y el efecto Argentina no llegó, o está siendo compensado por alguna dinámica local.

La derogación de las leyes vigentes hasta diciembre y la implementación del nuevo DNU permiten que el alquiler en Argentina deje de estar regulado de una manera unitaria y AMBAcéntrica. Esto permitió que los precios iniciales dejarán de tener implícita una fijación anual

que inflaba los valores con los que se comenzaba. Además, al no regular de igual manera en todo el país, se habilita a la determinación de índices o plazos más acordes a la situación de cada lugar.

El cambio de la legislación fue una buena noticia, aunque ahora la responsabilidad queda en los gobiernos locales, que son quienes deben planificar, ejecutar e implementar la visión de desarrollo territorial de cada lugar del país. Ya sin restricciones nacionales, el efecto Argentina puede comenzar a ser menos relevante y la dinámica local pasar a ser lo que efectivamente defina la realidad del acceso al alquiler (y a la vivienda) en cada ciudad.