



LOS ALQUILERES A SEIS MESES DEL DNU 70/23

LOS ALQUILERES A SEIS MESES DEL DNU 70/23

El DNU 70/23 tuvo un impacto directo en el mercado de alquileres, que se pudo notar de manera casi automática. En los principales portales del mercado inmobiliario, la cantidad publicada crecía y los precios comenzaban a desacelerarse, en un contexto de aceleración inflacionaria. Ahora, con seis meses de información, vale la pena hacer un nuevo análisis.

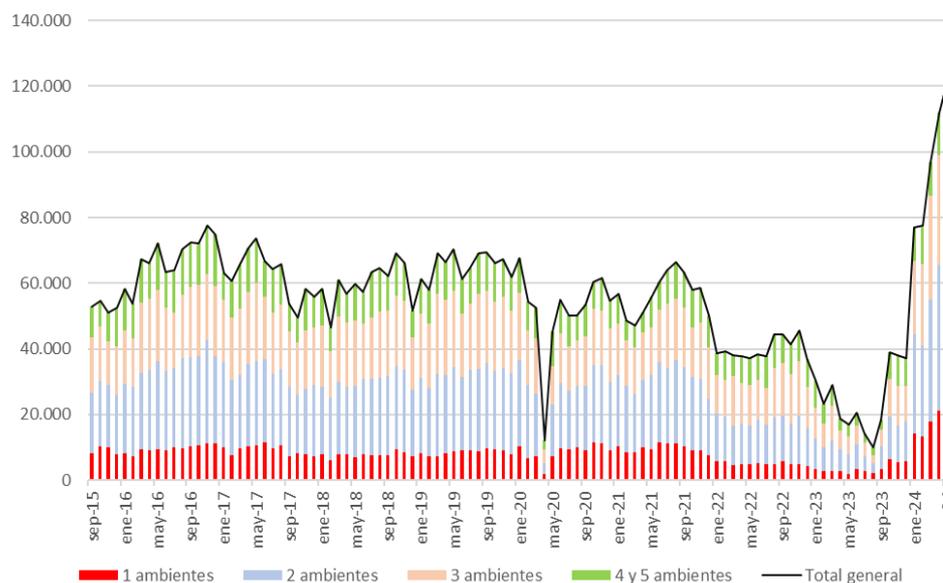
Un breve repaso, antes de comenzar. Hasta diciembre, los alquileres estaban regulados por dos leyes de alcance nacional: la 27.551 de 2020 y la 27.737 de 2023. A grandes rasgos, estas leyes definían cómo debía actualizarse el precio del alquiler (ICL o Casa Propia, ambas muy por debajo de la inflación), cada cuánto (anual o semestral) y a qué plazo (3 años). Si bien había otras cosas, estas eran las principales regulaciones sobre el mercado de alquileres

residenciales. Luego, tras el DNU, no existe regulación sobre el plazo de los contratos, la forma de actualización ni la periodicidad de esta actualización. Para los propietarios, se supone, esto fue una buena noticia, ya que permite celebrar contratos en el que el precio no pierda contra la inflación constantemente, pero también para el inquilino, porque permitió que los precios iniciales bajaran y, con esto, una de las principales barreras de entrada.

En mayo, último dato conocido para el mercado de alquileres de la Ciudad de Buenos Aires, en donde la Dirección General de Estadísticas y Censos releva lo que sucede en el portal Argenprop, la oferta de alquileres, medida en superficie (metros cuadrados), creció 226% con respecto a noviembre. Es decir, en mayo hubo más del triple de oferta que en noviembre.

Superficie ofrecida en Argenprop

En alquiler, en m2, en CABA



Fuente: Federico González Rouco en base a DGEyC - Argenprop

Pero este aumento no fue homogéneo, sino que se registró un crecimiento considerablemente mayor en la oferta publicada de inmuebles de 1 ambiente, que creció 331% entre mayo y noviembre. Luego, los de 2 ambientes crecieron 302%, los de 3 ambientes 228% y los de 4 y 5 ambientes “solo” 41%. Es decir, el aumento fue mayor en las unidades chicas, lo que puede incluir algún componente de vuelta al alquiler tradicional de unidades que estaban ofrecidas en alquiler temporario, ya que suelen ser las más demandadas. En términos de acceso a la vivienda, es una buena noticia, porque las unidades chicas son las más baratas y, en consecuencia, las más asequibles.

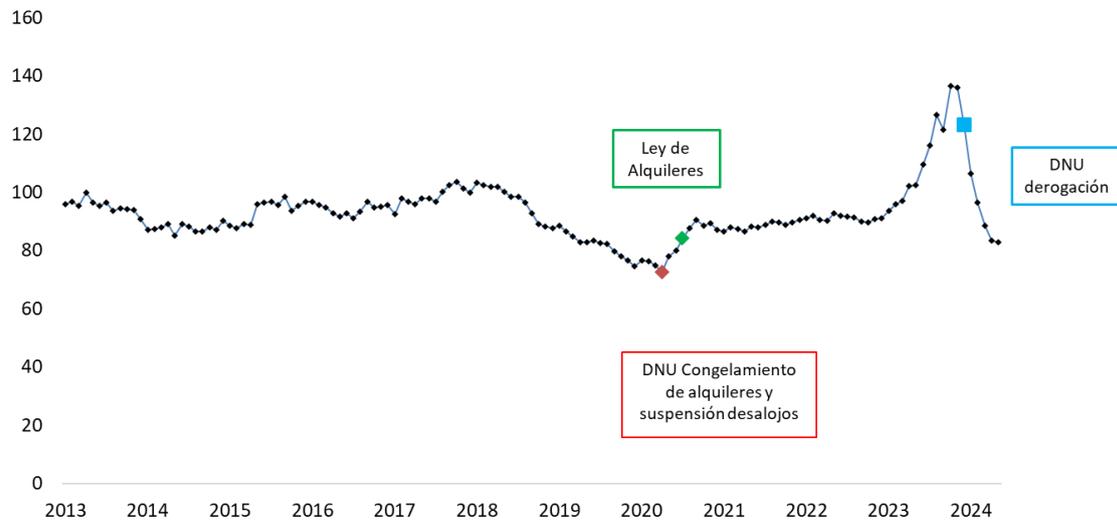
Medido en unidades, a partir de una estimación en base a la cantidad de metros cuadrados según tipo de inmueble, es posible presumir que la cantidad de

unidades creció más que la superficie, debido a que crecieron más los inmuebles chicos. Suponiendo medidas estándar para cada grupo de inmuebles, podría pensarse que la cantidad de unidades creció 260% en los primeros 6 meses del DNU.

Los precios, por su parte, registraron una fuerte caída, consistente con este aumento de la oferta. Vale aclarar la discusión de la nota técnica mencionada al comienzo: los precios son iniciales, pero lo importante es analizar el costo del contrato en su totalidad. Es decir, si baja el precio inicial, pero aumenta periódicamente, la conclusión no debe hacerse solo mirando el precio inicial. Dicho esto, el valor inicial promedio publicado de los inmuebles de 1, 2 y 3 ambientes cayó 39% en términos reales. Esta caída se dio principalmente entre diciembre y febrero, en donde la caída acumulada fue de 29%.

Precio de los alquileres

En términos reales, base 100=diciembre 2017



Fuente: Federico González Rouco en base a DGEyC - Argenprop

Los precios iniciales parecerían estar llegando a un nuevo equilibrio, algo menor al del periodo 2020-2023, pero con una situación diferente en términos del valor de los contratos. Pero quizás la clave de este nuevo mercado de alquileres no esté en el análisis de los precios sino en su asequibilidad. En noviembre, el alquiler inicial promedio en CABA representaba el 75% de un sueldo promedio (RIPTE) y en diciembre, con la devaluación y re-aceleración inflacionaria, llegó a 79%. Luego, desde enero hasta

abril, los alquileres iniciales casi no subieron (en línea con lo que pasaba con el dólar), pero los salarios sí subieron (menos que la inflación, pero más que el alquiler inicial). Entonces, para abril, el alquiler promedio ya representó poco más del 50% de un salario promedio. Todavía son niveles altos, el promedio 2011-2021 estuvo por debajo de 40%, así que el siguiente paso es que los salarios sigan ganándole terreno al alquiler.