

# **EVOLUCIÓN DE LOS ALQUILERES EN EL SEGUNDO SEMESTRE**

# LA EVOLUCIÓN DE LOS ALQUILERES EN EL SEGUNDO SEMESTRE.

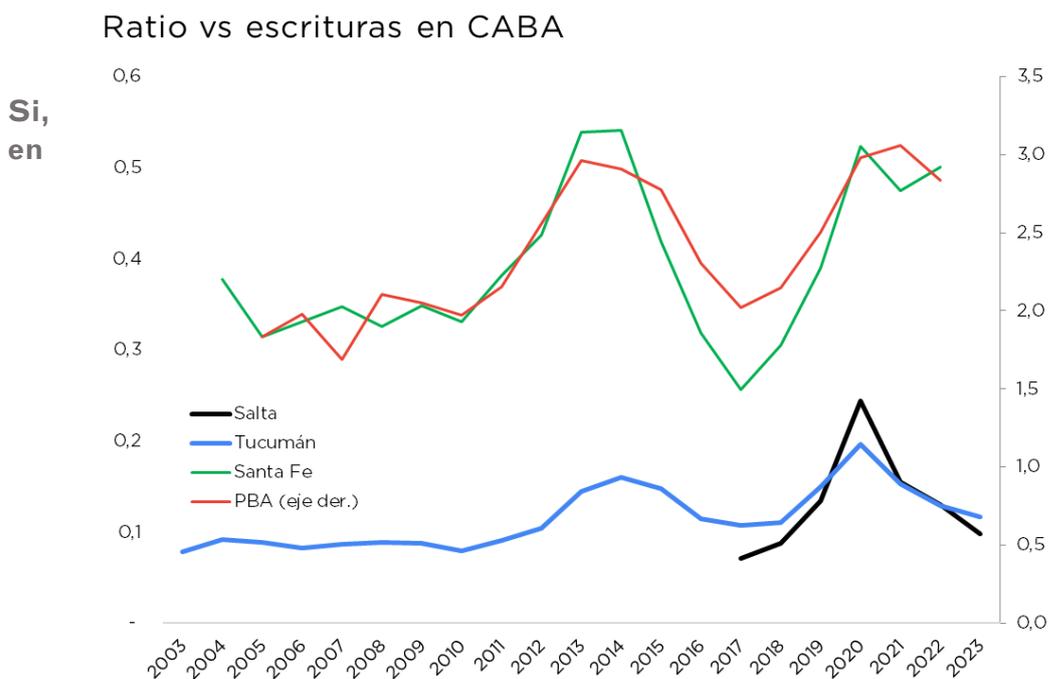
## Se acorta la brecha entre CABA y el resto del país

Una de las novedades de 2024 es la aceleración del mercado inmobiliario, a partir de la derogación de la Ley de Alquileres y del crecimiento en la cantidad de operaciones de compra-venta. Pero esto no es homogéneo en todo el país, sino que algunas plazas están acelerando a mayor ritmo y otras aún tienen un largo camino por recorrer.

En el mercado de la compraventa, el foco en CABA puede sesgar el análisis y, quizás, dar a pensar que “el mercado inmobiliario” es uno solo, cuando no es así. Si bien hay muchos puntos a tener en cuenta, como la formalidad de las transacciones, la proporción de

operaciones hechas sin escrituras, etc, es posible pensar que, cuando el mercado inmobiliario crece, debería haber algún impacto en el número de escrituras.

Analizando la evolución del mercado inmobiliario en Salta, Tucumán, Santa Fe y la Provincia de Buenos Aires, parecería que hay algunas dinámicas comunes a cómo se comparan con el mercado porteño. En primer lugar, que el cepo cambiario impacta en mayor medida en la CABA que en el interior, como se ve en el periodo 2012-2015, cuando todas las plazas mencionadas tuvieron un mejor desempeño.



Fuente: Federico González Rouco en base a Colegios de escribanos de cada provincia

promedio, durante el periodo 2013-2023 el mercado mendocino tiene un volumen de escrituras cercano al 42% del de CABA, esa ratio llegó a niveles cercanos al 47% promedio durante 2013-2016. Lo mismo se ve en Santa Fe, donde pasó de 43% promedio a un pico de 45%. En la Provincia de Buenos Aires pasó algo similar, con el volumen de mercado pasando de ser 2,6 veces el de CABA a ser casi 2,7 veces. Esto, sin embargo, no fue por crecimientos acelerados en las plazas que ganan terreno, sino porque el volumen operado en CABA cayó casi a la mitad.

Al mismo tiempo, durante la pandemia/cepo/ausencia de crédito (2020-23) se ve algo similar. Mendoza crece (hasta 43%); Salta crece de tener un mercado que representa, en promedio, 13% a uno

que representó el 16% del volumen de CABA; Santa Fe vuelve a alcanzar un mercado que operó el 50% del volumen de CABA y la Provincia de Buenos Aires casi que multiplicó por 2,8 al de CABA, por encima de la relación promedio de 2,6.

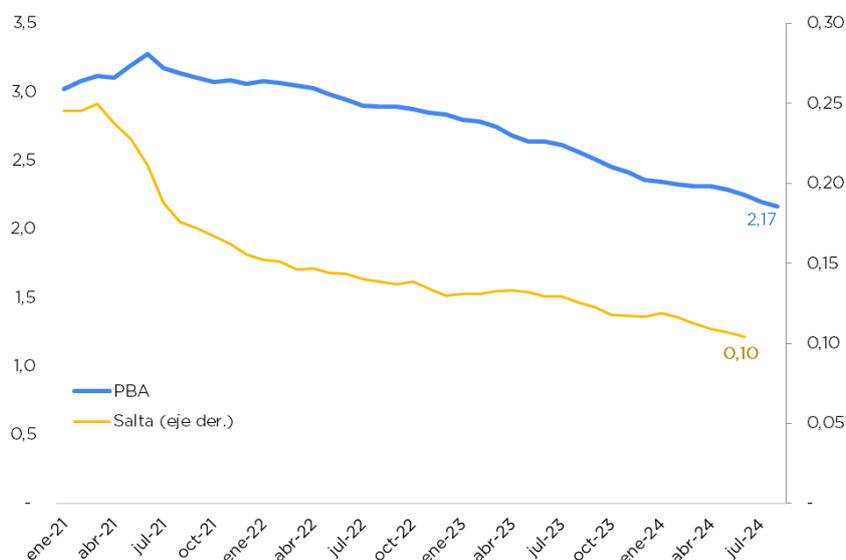
En los años sin cepo y/o con crédito, esto parece revertirse. El mercado porteño reacciona más rápidamente al crédito, por la penetración financiera, la mayor formalidad en los ingresos de los hogares y el mayor nivel de ingresos, principalmente. En consecuencia, durante el periodo 2017-2019, el mercado mendocino perdió tamaño relativo y operó el 34%, mientras que el salteño bajó a 10%, el santafecino a 32%, el tucumano a 12% y el bonaerense a 2,2.

Promedio	Mendoza	Salta	Santa Fe	Tucumán	PBA
2013-2023	42%	13%	43%	14%	262%
2013-2016	47%		45%	14%	274%
2017-2019	34%	10%	32%	12%	222%
2020-2023	43%	16%	50%	15%	279%

En 2024, esto parece estar volviendo pasar. Con el impacto del crédito tomando envión, el mercado bonaerense operó, entre septiembre 2023 y septiembre 2023 solo 2,17 veces el volumen de la Ciudad de Buenos Aires, lejos de triplicar el volumen durante 2021. En lo que va del 2024, las escrituras en Salta cayeron 3% interanual

(hay datos hasta junio), mientras que en la Provincia de Buenos Aires crecieron 13%. En la Ciudad de Buenos Aires, en cambio, crecieron 30% anual en los primeros 8 meses del año. Este crecimiento hace que el volumen relativo de la Ciudad de Buenos Aires crezca rápidamente.

Ratio vs escrituras en CABA  
año móvil



Fuente: Federico González Rouco en base a Colegios de escribanos de cada provincia

De 2024, solo hay información pública acerca de las escrituras en CABA, PBA y Salta. Como consecuencia, la velocidad con la que se percibe este fenómeno esté, posiblemente, sesgada por la mayor disponibilidad de información y análisis acerca del mercado del AMBA, y para eso es necesario mejorar la disponibilidad de información. Vale la pena mencionar el caso de Córdoba que, con otros indicadores no iguales pero comparables, reportan un

crecimiento del 20% acumulado en los primeros 8 meses del año en las compraventas de inmuebles residenciales, pero menos de la mitad con escritura.

En resumen, el mercado inmobiliario está operando más, impulsado principalmente por la Ciudad de Buenos Aires, pero es lógico debido a la estructura del mercado y a cómo reacciona al crédito. Para el resto, es cuestión de tiempo.