



# **A UN AÑO DE LA DEROGACIÓN DE LA LEY DE ALQUILERES**

# BALANCE A UN AÑO DE LA DEROGACIÓN DE LA LEY DE ALQUILERES

A un año de la derogación de la Ley 27.551 en Argentina, el mercado de alquileres residenciales ha experimentado una serie de cambios significativos. La flexibilización normativa, principalmente la eliminación de regulaciones estrictas en la actualización de los precios y a la duración de los contratos, ha impactado tanto en la oferta como en la demanda. Como consecuencias directas, se destacan el aumento de 340% en la cantidad de propiedades en alquiler en plataformas a lo largo de 2024, la caída de 24% los precios iniciales (ajustados por inflación) y una mayor previsibilidad para los propietarios en la gestión de sus inversiones, ya que la rentabilidad tomando el primer mes ahora refleja en mayor medida la evolución de todo el contrato.

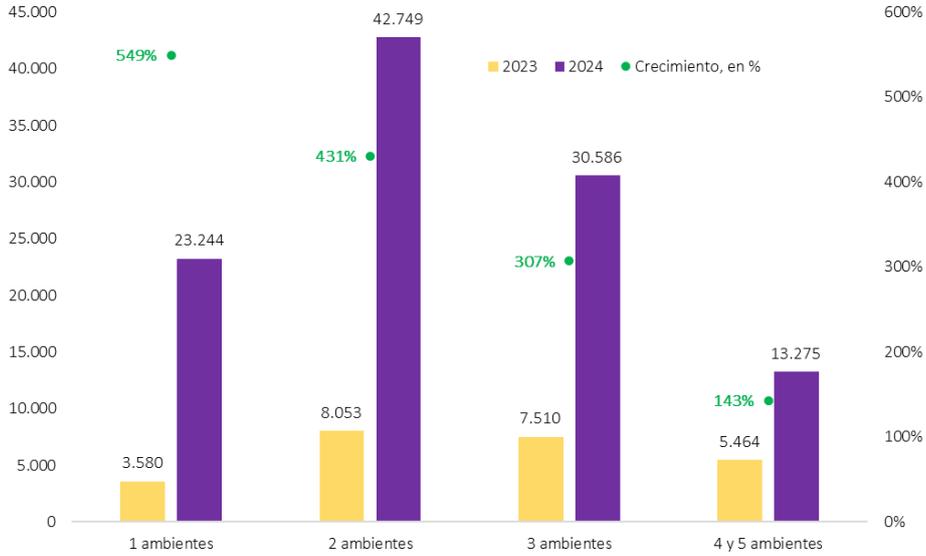
Uno de los cambios más relevantes ha sido el incremento de la oferta de propiedades en alquiler en los principales portales inmobiliarios. Con la derogación de la ley, muchos propietarios que habían retirado sus inmuebles del mercado ante la rigidez de las

condiciones previas decidieron volver a ofrecerlos, ampliando las opciones para los inquilinos. Esta mayor disponibilidad ha permitido un mercado más dinámico, con mayor rotación y una negociación más equilibrada entre las partes. En concreto, 2024 tuvo, en promedio, más del triple de oferta que 2023, pero el crecimiento no fue transversal a todos los tipos de inmuebles, y esto es especialmente importante para el acceso a la vivienda.

En el segmento de monoambientes, la oferta creció 550%, fueron el grupo con mayor aumento y casi duplicaron su participación en la oferta total. Las unidades de dos ambientes crecieron 430% y también tuvieron una ganancia de participación, del 33% al 39%. En el caso de las unidades "grandes", de 3 ambientes y 4 en adelante, el crecimiento también fue significativo, de 307% y 143%, respectivamente. Así, en términos de oferta en portales, el mercado creció y ganaron incidencia las unidades chicas.

### Superficie ofertada en portales

En CABA, en Argenprop, en m2



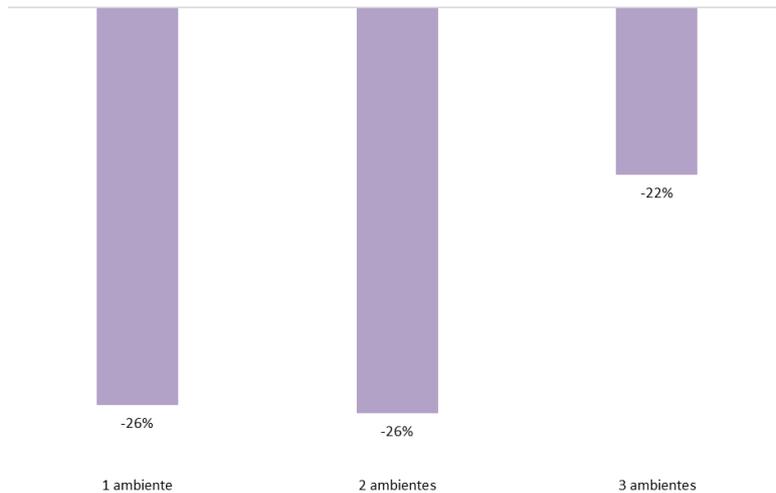
Fuente: Federico González Rouco en base a DGEyC - Argenprop

El comportamiento de los precios también se ha visto influenciado por este nuevo marco normativo. Si bien los valores nominales han continuado en ascenso debido a la inflación, en términos reales han mostrado una desaceleración. La mayor oferta ha contribuido a contener subas abruptas en los valores iniciales de publicación, así como la posibilidad de incluir más actualizaciones al precio a lo

largo del contrato y no solo anualmente. En concreto, el precio promedio de 2024 fue 26% menor al de 2023 para el caso de los monoambientes y dos ambientes, y 22% para las viviendas de 3 ambientes. A su vez, el precio inicial parecería haberse estabilizado en un nuevo nivel, cerca de 30% menor al de fines de 2023.

### Caída del precio de la oferta en portales

Ajustado por inflación, promedio anual, en CABA, Argenprop



Fuente: Federico González Rouco en base a DGEyC - Argenprop

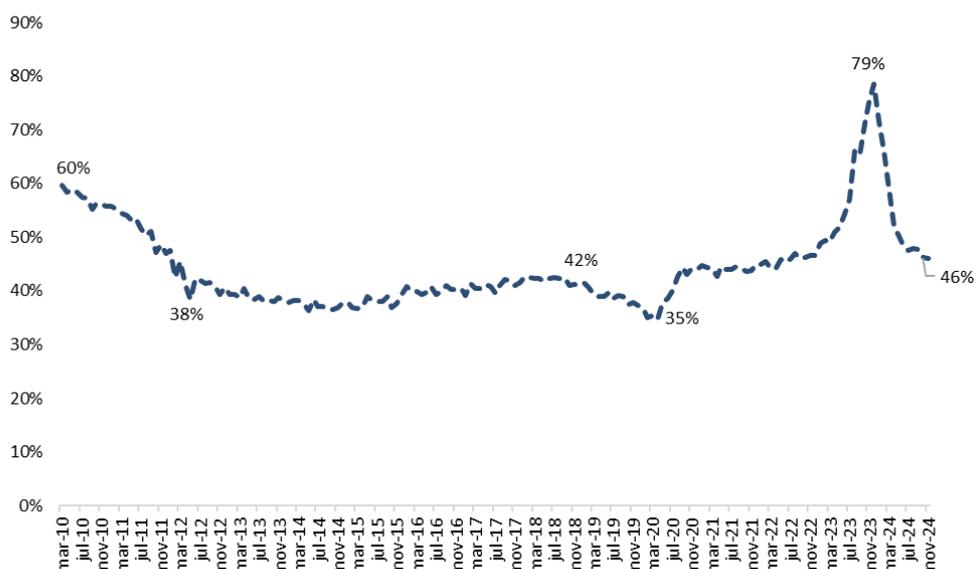
Desde la perspectiva de los propietarios, el nuevo esquema ha permitido una mayor previsibilidad en la administración de los alquileres como inversión. La eliminación de restricciones en los plazos de actualización de los contratos les ha dado margen para ajustar los valores con mayor frecuencia, reduciendo la incertidumbre sobre la rentabilidad real de sus inmuebles. Esto ha incentivado a algunos inversores a considerar nuevamente el alquiler como una alternativa viable en un mercado que había perdido atractivo en los últimos años.

A pesar de estas mejoras en la oferta y la estabilidad de los

precios iniciales, la asequibilidad del alquiler en relación con los ingresos de los hogares sigue siendo un desafío. La aceleración inflacionaria y el deterioro del poder adquisitivo han limitado la capacidad de pago de muchos inquilinos, lo que se traduce en una persistente dificultad para acceder a viviendas adecuadas sin que el alquiler represente una proporción excesiva de los ingresos. La relación entre el alquiler y el salario promedio parece haberse, también, estabilizado en un nuevo nivel, menor al de fines de 2023, similar al del periodo 2020-2022, pero mayor al del periodo previo a la Ley de alquileres de 2020.

### Alquiler como % Salario promedio (RIPTE)

Promedio 1, 2 y 3 ambientes en CABA, Argenprop



Fuente: Federico González Rouco en base a DGEyC y MTEySS

**En términos generales, el balance del primer año tras la derogación de la Ley 27.551 muestra un mercado en transición. La mayor disponibilidad de unidades en alquiler y la reducción del precio inicial en términos reales han sido cambios positivos, aunque la accesibilidad sigue siendo un problema estructural ligado a la evolución del ingreso real. A medida que el mercado se estabilice y las expectativas de inflación se moderen, podría esperarse una mayor previsibilidad tanto para propietarios como para inquilinos.**

**A futuro, el desafío será consolidar estas tendencias sin generar efectos adversos en la oferta ni en la asequibilidad. Si bien la flexibilización normativa ha permitido una recomposición parcial del mercado, la evolución de las condiciones macroeconómicas jugará un papel clave en determinar si la mayor oferta y la estabilización de los precios pueden traducirse en un acceso más equitativo y sostenible a la vivienda en alquiler.**